

DU PRINCIPE
DE L'INDEMNITÉ DE PLUS-VALUE
AU FERMIER SORTANT

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue

par

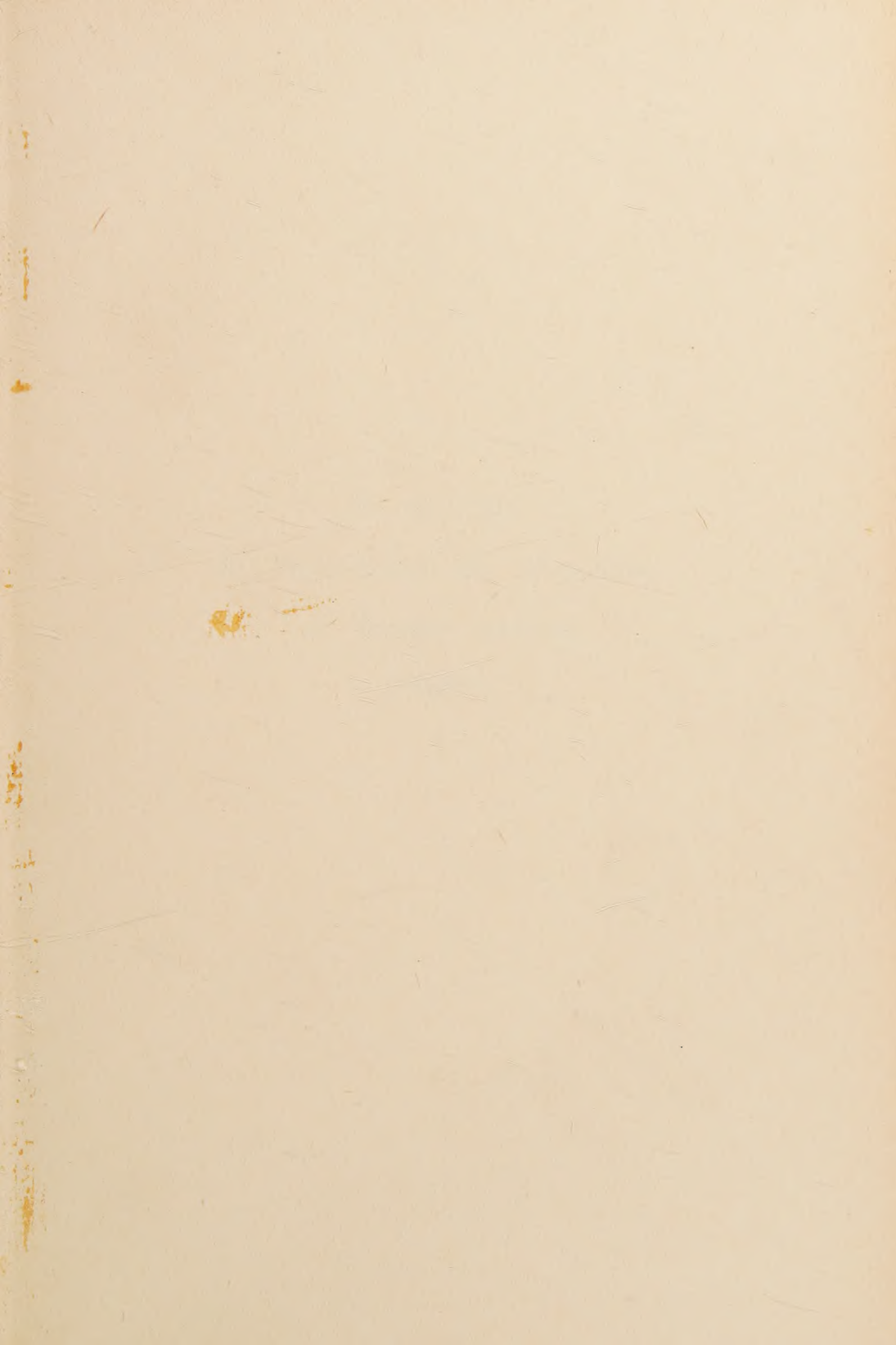
Albert LACOSTE

Avocat à la Cour d'Appel

Attaché au Parquet

JURY : MM. BECQUÉ, Président

LÉGAL, }
DEMONTÈS, } Assesseurs





Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41555411_0102

**Du principe
de l'indemnité de plus-value
au fermier sortant**



FACULTÉ DE DROIT DE MONTPELLIER

MM.

MOYE, Doyen honoraire, professeur de Droit International Public.

MORIN, Doyen, professeur de Droit Civil.

BECQUÉ, professeur de Droit Civil.

DE NESMES-DESMARETS, professeur de Droit Administratif.

BOSC, professeur de Procédure Civile.

VIALLETON, professeur de Droit Civil.

GUENOUN, professeur de Droit Romain.

COURTIN, professeur d'Economie politique.

LÉGAL, professeur de Droit criminel.

DEMONTÈS, professeur de Droit commercial.

ANTONELLI, professeur d'Economie politique.

DELBEZ, professeur de Droit constitutionnel.

TISET, professeur d'Histoire du Droit.

ELLUL, Chargé de Cours de Droit romain.

DIJOL, Chargé de Cours de Capacité.

MORINI-COMBY, Chargé d'un Cours d'Economie politique.

BABY, Secrétaire.

DUBOIS, Secrétaire honoraire.

JURY

MM. BECQUÉ, *Président.*

LÉGAL, *Assesseur.*

DEMONTÈS, *Assesseur.*



La Faculté n'entend donner aucune approbation ou improbation aux opinions écrites dans les thèses : ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

A MA FEMME

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.	9
CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. « <i>Situation du fermier sortant d'après le code et la Jurisprudence</i> ».	13
1 ^{re} PARTIE. — RECHERCHE D'UNE JUSTIFICATION THÉORIQUE DU PRINCIPE DE L'INDEMNITÉ.	23
CHAPITRE I. <i>Impossibilité d'appliquer aux baux à ferme le système de la propriété commerciale</i>	27
Section I. Situation faite au locataire commerçant.	28
Section II. Différence de situation juridique des deux preneurs.	50
CHAPITRE II. <i>Essai d'une justification théorique d'après les principes généraux de notre droit privé</i>	61
Section I. Théorie de l'abus des Droits.	61
Section II. Théorie de l'Imprévision.	69
Section III. Théorie de l'Enrichissement injuste.	73
2 ^{me} PARTIE. — LA QUESTION AU POINT DE VUE LÉGISLATIF.	95
CHAPITRE I. <i>Etude critique du Projet de Loi adopté en 1937 par la Chambre des Députés</i>	99
Section I. Analyse du Projet de Loi.	99
Section II. Appréciation.	111
CHAPITRE II. <i>Recherches des bases et des limites de la Réforme à réaliser</i>	123
Section I. Aperçu des Législations étrangères.	124

§ 1. Suisse.	124
§ 2. Portugal.	126
§ 3. Angleterre.	127
§ 4. Belgique.	135
§ 5. Projet de Code Franco-Italien.	143
Section II. Portée de l'intervention législative désirable.	148
CONCLUSION.	165
APPENDICE. Projet de Loi.	171

INTRODUCTION

Sous l'impulsion des progrès réalisés par la science depuis le siècle dernier, l'Economie rurale a subi, comme toutes les autres branches de l'activité économique, la loi de l'évolution. Aux anciennes méthodes culturales, empiriques et routinières, à un outillage primitif, les découvertes des chimistes et physiologistes, l'immense développement du machinisme ont substitué des méthodes qui établissent l'agronomie sur des bases scientifiques. La création de laboratoires, d'Ecoles, de Stations d'Essais, de Champs d'expérience, les communications des savants à la Société Nationale d'Agriculture apportent journellement encore de nouvelles transformations et élargissent de plus en plus le domaine des connaissances agronomiques.

Le cultivateur est intéressé par tous ces travaux, car il n'est pas sans savoir que le rendement de sa terre est en rapport étroit avec le dernier état de la science. Il a d'autant plus volontiers tendance à s'adapter aux nouvelles conditions d'exploitation, que des nécessités de tous ordres le poussent à produire davantage.

Cette adaptation, cependant, exige toujours la mise en œuvre de capitaux élevés et d'efforts de longue haleine; l'acquisition d'un outillage perfectionné, l'investissement dans le sol de matières fertilisantes, l'entreprise de grands travaux demandent une avance de fonds que de nombreux exploitants ne sont pas à même d'effectuer.

A côté de la culture directe par les propriétaires, le fermage occupe une place importante dans l'exploitation de la superficie agricole de la France ; près de onze cent mille

individus, en effet, cultivent plus d'un tiers des terres françaises (1), et l'intérêt que les uns et les autres attachent au développement de la production ne doit pas faire oublier que, s'il est dans les possibilités du propriétaire de faire à sa terre de grosses avances, sûr qu'il est de pouvoir les récupérer dans un temps plus ou moins éloigné, le fermier, lui, se trouve dans une situation bien plus délicate: Il n'est mis tout d'abord en possession du bien qu'il va gérer que pour une durée limitée, en général trop courte, et il n'en est que détenteur précaire; d'autre part, soumis à la rigidité des règles anciennes qui commandent sa situation juridique à l'égard du bailleur, s'il entreprend de grands travaux, s'il améliore la terre, s'il lui donne une plus-value, il n'est pas certain de retrouver à l'expiration de son bail la récompense de ses efforts, ni le remboursement de ses avances.

Les règles du Code paraissent sur ce point bien désuètes et surtout incomplètes; et même leur stricte application ne manque pas de créer une situation quelque peu injuste à l'égard de cette catégorie d'individus, dignes pourtant d'un meilleur sort, puisque leur activité a une incidence heureuse sur le résultat de la production nationale, laquelle, à l'heure présente, mérite plus que jamais d'être aidée et favorisée. Aux transformations ainsi apportées par la science dans le monde rural doit correspondre une réglementation en harmonie avec les nouvelles conditions d'existence et de travail. C'est là, en dehors des considérations d'intérêt supérieur, ce qu'exige l'équité, ce que réclament par l'intermédiaire d'organismes et d'associations professionnelles, tous les fermiers, et c'est ce qui a été accompli dans certains pays étrangers qui se sont intéressés à eux en tant que producteurs.

Mais une réforme commandée par l'adaptation aux nécessités de la vie économique, pour être juste, ne doit cepen-

(1) Grandeau. « Journal des Economistes », août 1923.

dant pas bouleverser l'ordre juridique établi ; elle doit le compléter et non le refaire.

Lorsque fermier et propriétaire signent leur contrat de bail, ils ont toute liberté d'y insérer les clauses et conditions qu'ils jugent opportunes, pourvu qu'elles ne soient pas contraires à l'Ordre Public. S'ils ne stipulent rien de particulier, ils sont présumés accepter le régime que les rédacteurs du Code ont établi pour délimiter leurs obligations réciproques de même que les époux qui n'ont pas fait de contrat de mariage sont censés adopter le régime de communauté. Or, si ce régime légal du bail à ferme présente actuellement certaines imperfections, le rôle du législateur doit être de les corriger et de ne procéder aux modifications qui s'imposent qu'avec prudence et circonspection. Ce que veulent obtenir les fermiers, c'est, avant tout, la récompense de leurs efforts et le remboursement des capitaux qu'ils ont incorporés dans le sol, lorsque ces efforts et ces capitaux ont procuré une plus-value à la terre prise à bail ; faute par eux d'avoir prévu cette éventualité dans le contrat, ils se trouvent tenus de restituer le bien sans espoir d'indemnité parce que le Code, et c'est là l'imperfection, ne prévoit pas non plus cette hypothèse. Le but de la réforme doit être alors de leur faciliter l'obtention de l'indemnité.

Par quels moyens ? C'est là tout le problème. La solution mise en avant par le législateur est d'y parvenir par des procédés analogues à ceux que le locataire commerçant a obtenus pour la sauvegarde de sa « Propriété Commerciale ». Un projet de loi, adopté déjà par la Chambre des Députés le 27 Mai 1937, est inspiré uniquement par les dispositions des lois du 30 Juin 1926-13 Juillet 1933, et tend à reconnaître une « Propriété Culturelle » en faveur des fermiers. Sur le terrain de l'utilité pratique, la législation sur la propriété commerciale présente quelques avantages : sur le terrain juridique elle porte atteinte à certains grands principes de notre Droit. Il manquait aux éléments du fonds de Com-

merce qui, pris en bloc, constituent un bien immatériel, une certaine stabilité et une fixité indispensables. En instituant le droit au renouvellement, le législateur a donné une base solide à cette propriété, mais, ce faisant, il a transformé le statut juridique du locataire et la réforme a eu une portée considérable, dont toutes les conséquences sont loin d'être heureuses.

La position du fermier est toute autre; il y a en effet une nuance entre le fait de consolider, de renforcer un droit existant et celui d'en créer un nouveau ; il n'est pas nécessaire de refondre le régime du bail à ferme dans son ensemble, et une simple retouche de détail ne doit pas motiver la suppression des règles existantes. Pour favoriser une catégorie d'individus, il faut éviter de léser les intérêts d'une catégorie opposée; les avantages que réclament les fermiers ne doivent pas être obtenus au détriment des propriétaires. Il y a un autre moyen de concilier les intérêts en présence: pour donner satisfaction aux desiderata des cultivateurs, une utilisation oportune des principes généraux du droit privé paraît être suffisante.

Notre modeste but est de dégager les raisons qui permettent de savoir si c'est un droit au renouvellement du bail ou un droit à indemnité qu'il faut leur reconnaître ; et de rechercher à l'exemple des législations étrangères et des travaux parlementaires accomplis à ce sujet, les principes juridiques qui fondent et mesurent ce droit.

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE

SITUATION ACTUELLE DU FERMIER SORTANT D'APRÈS LE CODE ET LA JURISPRUDENCE

Il suffit de jeter un simple regard sur les textes du Code relatifs au Contrat de Louage pour s'apercevoir que la réglementation, pour si abondante et minutieuse qu'elle soit, ne manque pas de se révéler surannée et incomplète sur les rapports que les nécessités de l'économie rurale font naître, à l'heure actuelle, entre fermiers et propriétaires.

A côté des obligations générales imposées à tout preneur d'un immeuble, urbain ou rural, le fermier est soumis en outre à certaines obligations spéciales, dont les plus importantes se placent évidemment en fin de bail, mais qui sont elles-mêmes engendrées et déterminées, en quelque sorte, par celles qui se succèdent en cours du contrat.

Le bail une fois conclu, le fermier est tenu de « garnir l'héritage rural de bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation », pour garantir au bailleur son privilège et assurer une bonne culture ; pendant le temps qu'il est en possession des terres, le fermier doit « user de la chose en bon père de famille, suivant sa destination, ou suivant celle présumée par les circonstances » ; il doit ainsi se comporter dans l'exploitation comme se comporterait le propriétaire lui-même à supposer qu'il soit diligent et soigneux ; il doit s'il s'agit de vignes, pour employer la belle expression de Pothier, « les bien façonner, les bien fumer, les bien entretenir d'échalas, les provigner ». Aux obligations de garnir et de cultiver il faut ajouter encore celle de pourvoir aux réparations locatives.

Dans les quelques articles où sont ainsi prescrites les obligations de faire dont est tenu le fermier en cours de bail, il n'est nullement question de la personne du bailleur : c'est pourtant dans son seul intérêt, c'est en vue de la protection de sa propriété que le Code impose au fermier l'obligation de cultiver avec soin et diligence. Il est sans doute exact qu'à une culture rationnelle correspond un meilleur rendement et que le profit en résultant tourne à l'avantage de l'un et de l'autre. Mais à une gestion négligée, désordonnée, à une activité insuffisante de la part du fermier peut correspondre une diminution de valeur dans le patrimoine du bailleur, et c'est ce qu'ont voulu empêcher les rédacteurs du Code. Par suite, à ce défaut de soin, à ce manque de diligence prouvés, la sanction est certaine : « si le bailleur a subi un préjudice, il peut suivant les circonstances, dit l'article 1766, faire résilier le bail ; en cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu de dommages-intérêts ». De même, si par la faute du fermier l'entretien des bâtiments et ouvrages agricoles s'est révélé si defectueux qu'il amène, après l'expiration du bail, une diminution de la valeur locative de la ferme, le bailleur peut demander une indemnité de relocation (1).

Pour contraindre le fermier à tenir ses engagements, le bailleur a donc à sa disposition des moyens efficaces. Mais, à l'inverse, si des améliorations ont été faites à l'héritage, si au lieu d'avoir subi une diminution de valeur le fonds a acquis une plus-value grâce à l'intelligente exploitation du fermier, que décide le Code ? Face à l'article 1766, dont l'objet est de sanctionner la moins-value imputable à ce dernier, aucun texte, au titre du Louage, ne lui permet d'être remboursé, en fin de bail, de la plus-value dont il est l'auteur. C'est là une lacune dont l'importance, insoupçonnée en 1804, s'accroît tous les jours de plus en plus. On

(1) Bayonne, 23 janvier 1894. G. T., 28 avril 1894.

ne peut pas reprocher aux rédacteurs du Code d'avoir multiplié les obligations d'une partie dans un contrat qu'elle a librement conclu, on ne peut leur faire grief d'avoir édicté des sanctions sévères, car elles étaient incontestablement utiles, et elles le demeurent encore, puisque, le fermier n'étant dans le fond qu'un détenteur de la chose d'autrui, il est logique qu'il puisse user de la chose sans la détériorer; on peut même expliquer cette lacune lorsqu'on connaît le respect et la faveur du Code civil pour la propriété foncière, quasi sacrée; mais il n'en est pas moins vrai qu'elle est une entrave à l'adaptation des fermiers aux nouvelles conditions d'exercice de leur profession; qu'elle est aussi une entrave au progrès agricole en entretenant chez eux la routine; que, ce faisant, elle nuit tout aussi bien au tenancier d'une ferme qu'à l'intérêt général du pays. La majeure partie des baux à ferme est d'une durée de neuf années. Pendant les trois premières années de son bail, dit-on dans une formule courante, le fermier répare la terre qu'il a reçue épuisée, pendant les trois suivantes il en tire de bonnes récoltes, et pendant les trois dernières il l'épuise à son tour. On ne saurait l'en blâmer.

Passe encore que l'éventualité d'une amélioration n'ait pu être envisagée; que le fermier n'ait pu être considéré comme un créateur de richesses en 1804; en réalité jusqu'à la seconde moitié du xix^e siècle cette lacune n'a pas été trop remarquée pour la bonne raison qu'il n'y avait jamais d'améliorations donnant lieu à plus-value; mais, de nos jours, le régime économique de l'agriculture n'offre plus aucune ressemblance avec celui du siècle dernier: ce n'est pas un fait extraordinaire, imprévisible, que de voir un fermier améliorer sa terre. Si pendant longtemps il n'a pu envisager cette hypothèse, il est aujourd'hui forcé de la réaliser en vertu de la nécessité d'une culture intensive devant laquelle il se trouve placé; et si, arrivé à l'expiration du contrat, il restitue un bien d'une valeur supérieure à celle qu'il

a reçue, cet excédent de valeur reste acquis au propriétaire. Désormais la lacune du Code se révèle sous une autre face, c'est sous la forme d'une injustice qu'elle se présente.

En fin de bail le fermier est tenu de restituer « la chose telle qu'il l'a reçue », à supposer qu'il ait été dressé un état des lieux. Au point de vue juridique l'obligation de restituer n'est que la manifestation du caractère de précarité que revêt la possession, et il n'y a rien que de très normal à ce que le preneur rende ce qu'il a reçu et le rende en bon état. Si un état des lieux n'a pas été dressé, il est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives. Mais il existe une grande différence entre la restitution d'une terre en état normal et la restitution d'une terre augmentée de valeur sensible.

Des obligations complémentaires et spéciales aux baux à ferme sont contenues dans les articles 1777 et 1778 qui visent : « les pailles et engrais, logement et autres facilités convenables » que doit laisser le fermier à celui qui lui succède. Ces obligations viennent s'ajouter aux autres, mais sont sans importance pour le principe.

Si donc le fermier a pris une terre inculte, pauvre, au rendement insignifiant, et si grâce aux procédés de la culture moderne il a défriché le sol, s'il y a incorporé des engrais chimiques en grande quantité pour l'amender et le fertiliser, s'il a fait naître des plantations, il se voit contraint à la fin de son bail d'abandonner un héritage qu'il a façonné, travaillé, enrichi, bonifié aux prix d'efforts continus et de capitaux dont il ne peut espérer le remboursement ni la récompense, puisque le propriétaire constatant une plus-value certaine de son bien est tenté, ou de le reprendre pour l'exploiter lui-même, ou bien de refuser le renouvellement du bail pour louer à un autre à un prix plus élevé. L'effort du fermier a été fait en pure perte puisqu'il ne peut avoir, en l'état du Droit actuel, l'espoir de sauvegarder ses intérêts. Ces règles se révèlent donc par trop désuètes et il est très juste qu'on veuille les modifier.

Jetons à présent un regard sur la jurisprudence et voyons si elle n'a pas trouvé une solution plus douce à l'égard de ces cultivateurs.

Autant il est facile au juge de rendre une décision lorsqu'il existe un texte de loi sur la question à résoudre, autant sa tâche est délicate lorsque le texte fait défaut.

Notre jurisprudence, cependant, a sur certains points tenu compte de la réalité et des exigences du moment; elle a été ainsi amenée à résoudre des questions que le législateur de 1804 n'avait pu envisager, telle, par exemple, la responsabilité des automobilistes; grâce aussi au procédé des fictions elle a introduit dans le contrat des éléments nouveaux; c'est ainsi qu'elle a fait de l'obligation de sécurité dans le contrat de transport de personnes, une obligation contractuelle. Mais dans le contrat de Louage elle a fait preuve de moins de hardiesse, son œuvre prétorienne a été moins marquée et, dans le cas qui nous occupe, est restée très limitée : la question de l'indemnité de plus-value n'a pu être tranchée d'une façon définitive, son effort n'ayant pu porter que sur le côté matériel des impenses.

Elle a eu à connaître dans quelques hypothèses des difficultés qui n'ont pas manqué de naître entre bailleurs et fermiers au sujet des améliorations réalisées par ces derniers.

1°) Le fermier a fait des impenses ayant le caractère d'impenses nécessaires.

2°) Il a élevé sur le bien des constructions et des plantations qui ont le caractère d'impenses utiles.

3°) Il a enfin effectué des travaux d'amélioration non susceptibles d'enlèvement, qu'on dénomme améliorations culturales.

Les solutions qui ont été données varient suivant la nature des améliorations.

Les impenses nécessaires correspondent aux gros travaux d'entretien des bâtiments, aux réparations urgentes, à la reconstruction du toit d'une grange, etc...; le bailleur tenu

de délivrer la chose en « bon état de réparations de toute espèce » a, pour une cause ou pour une autre, négligé d'y pourvoir avant l'entrée en possession du preneur; celui-ci, pressé par les circonstances, entreprend ces travaux et remet les lieux en état d'usage normal. C'est le montant des frais occasionnés par ces travaux, considérés comme dépenses nécessaires, dont il demande le remboursement au bailleur. Sur ce point la jurisprudence lui reconnaît ce droit, s'il est admis que les réparations étaient indispensables.

Dans un arrêt du 23 Mars 1842 (S. 42-2-282) la Cour de Douai s'exprime ainsi : « Bien que la reconstruction du toit d'une grange ait eu lieu sans avertissement préalable au bailleur, le preneur qui l'a faite n'est pas pour cela non recevable à réclamer le remboursement des dépenses occasionnées par cette reconstruction, pourvu qu'il soit bien certain qu'elle était nécessaire, indispensable; que dans ce cas, en effet, il a utilement géré les affaires du bailleur comme celui-ci aurait été obligé de le faire lui-même, non seulement pour la conservation de la chose, mais aussi pour en assurer l'utile jouissance au preneur ». Si donc il fournit la preuve du caractère indispensable de ces travaux, le fermier s'est comporté comme un gérant d'affaires, disent la jurisprudence et les auteurs (1), et c'est à ce titre qu'il a droit au remboursement.

Telles sont les impenses qui ne peuvent être confondues avec les réparations locatives, et au sujet desquelles le droit du fermier sortant qui en a pris l'initiative ne peut être mis en doute.

Mais la question des impenses nécessaires ne quitte pas le terrain du Louage : le remboursement ne peut être considéré comme l'équivalent d'une indemnité, ce n'est pas autre chose que la sanction de l'obligation, mise à la charge

(1) Aubry et Rau, Tome II. N° 204. Guillouard, Tome I. N° 108. Baudry-Lacantinerie et Wahl, T. I. N° 471 et suiv.

du bailleur, de délivrer la chose en bon état, obligation non exécutée.

La situation du fermier qui améliore est différente : la deuxième hypothèse, celle où il a fait des impenses utiles, ne peut plus se résoudre de la même façon. Dans la première hypothèse, le droit du fermier reconstruteur est reconnu : celui du fermier qui améliore ne l'est pas. L'absence de textes conférant au bailleur l'obligation de reconnaître les impenses utiles explique la nécessité dans laquelle s'est trouvée la jurisprudence de rechercher d'autres moyens, mais en dehors du domaine du contrat de Louage.

Les impenses utiles sont celles qu'a effectuées le preneur sur les biens pris à bail, alors qu'il n'y était nullement tenu par les dispositions de son contrat. De son propre mouvement le fermier a, par exemple, fait procéder à l'agrandissement, à la reconstruction de certains bâtiments, à l'adduction de l'eau, à l'installation de l'électricité; sur une parcelle de terrain inculte qu'il a réussi à amender, il a élevé des plantations... Il a agi ainsi, certes, pour faciliter l'exercice de son droit de jouissance, pour espérer de tous ces travaux un meilleur rendement et en tirer un meilleur profit. Mais, son temps de jouissance expiré, le bien qu'il abandonne conserve cette valeur nouvelle qu'il lui a donnée, les dépenses qu'il a engagées profitent au bailleur. Pourra-t-il au moins être remboursé de ses avances ?

Le Code reconnaît bien au gérant d'affaires, au vendeur à réméré, au donataire soumis au rapport le droit d'être remboursé des dépenses utiles qu'ils ont faites pour la conservation de la chose et pour celles qui ont augmenté sa valeur, jusqu'à concurrence de l'augmentation : mais le fermier ne jouit pas de la même faveur. Pour combler cette imprévision du législateur de 1804, la jurisprudence a essayé d'interpréter pour le mieux les dispositions de l'article 555 du Code Civil issu de la théorie juridique de l'accession, théorie indépendante du contrat de Louage et faite

pour trancher une situation extra-contractuelle entre deux personnes qui s'ignoraient jusque-là.

L'accession est un mode d'acquisition de la propriété par l'incorporation d'une chose à une autre ; les constructions et plantations nouvelles s'incorporent aux autres biens et restent acquises de droit au propriétaire ; mais l'article 555, présidant aux modalités de règlement entre celui-ci et l'auteur des travaux, établit une distinction importante dont dépend le remboursement des frais occasionnés : si l'auteur des travaux est considéré comme étant de bonne foi, le propriétaire ne peut pas exiger la suppression des ouvrages, constructions et plantations ; il a le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur ; par contre, si l'auteur est considéré comme de mauvaise foi, le propriétaire peut tout d'abord le contraindre à enlever, à ses frais, les constructions et plantations sans aucune indemnité ; il peut, de plus, le faire condamner à des dommages-intérêts s'il a éprouvé un préjudice ; en troisième lieu, si le propriétaire les conserve, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans plus.

La question de savoir s'il est considéré comme de bonne ou mauvaise foi présente donc un grand intérêt pratique pour le fermier. Placé dans la première catégorie, il est certain d'être remboursé en fin de bail ; placé dans la deuxième, sa récompense dépend du bon vouloir de son bailleur. Malgré quelques décisions isolées qui le considèrent tantôt comme un tiers à l'égard du propriétaire (1), tantôt comme un possesseur de bonne foi (2), une jurisprudence quasi unanime l'assimile au possesseur de mauvaise foi. Au point de vue juridique, ces dernières solutions sont rigoureusement logiques, parce que conformes à la théorie de la bonne

(1) Req., 1^{er} juillet 1851, D. P. 51-1-249.

(2) Amiens, 14 mars 1899. D. P. 1900-2-44.

foi; le fermier possède en effet « un titre exempt de vices » qui est le bail, mais il ne peut considérer ce titre comme translatif de propriété (1). Quelle est alors sa situation en fin de bail? Elle est très nette, mais sûrement peu équitable. Un exemple suffit à démontrer l'insuffisance des solutions fournies par la jurisprudence : dans l'ensemble des terres que le fermier vient de prendre à bail se trouve une parcelle inculte; sur cette parcelle, au préalable bien préparée et amendée, il fait une plantation d'arbres fruitiers, dont le rapport, s'il n'est immédiat, est très sûr. Lorsque cette plantation est en plein rendement le bail expire. Suivant l'option que lui confère l'article 555, le propriétaire peut en exiger la destruction, ou bien la conserver, ce qu'il ne manque pas de faire. Dans ce dernier cas, il rembourse au fermier la valeur des arbres, sans « égard à la plus ou moins grande valeur que le fonds a pu recevoir ». Le fermier a fait l'acquisition de ces arbres à un prix relativement peu élevé, puisqu'ils n'étaient pas à même de produire aussitôt ; chaque unité a coûté 10 francs ; il y a 500 arbres ; le propriétaire rembourse 5.000 francs, et reprend un bien d'une valeur décuplée. Le fermier ne rentre que pour une faible partie dans ses débours; quant à la plus-value, indiscutable, elle profite au propriétaire, le texte spécifiant bien qu'il ne doit pas être question de l'envisager. Telle est la solution à laquelle est parvenue la jurisprudence; malgré l'application de l'article 555 aux travaux réalisés par le fermier, le résultat est loin d'être satisfaisant.

(1) Parmi les nombreuses décisions intervenues, nous citerons comme précisant particulièrement ce point : l'arrêt de la Chambre des Requêtes du 17 janvier 1870 (D. P. 70-1-293); celui de la Cour de Chambéry du 17 mai 1898 (D. P. 1900-2-278) qui souligne « qu'en droit, le locataire qui élève des constructions sur le terrain à lui loué ne peut être considéré comme possesseur de bonne foi; qu'en effet, aux termes de l'article 550, etc., et que le contrat de bail en vertu duquel le locataire est en possession est précisément l'opposé d'un titre translatif de propriété ; que le locataire et le propriétaire sont donc régis par les deux premiers paragraphes de l'art. 555, et non par le troisième... » V. aussi Req. 15 juillet 1912. D. P. 1914-1-28 et la note qui affirme à nouveau « que le locataire ne saurait être considéré comme un tiers évincé au sens des articles 549 et 550 du C. C. auquel se réfère la disposition finale de l'art. 555 ».

Mais qu'a-t-elle décidé alors pour les améliorations culturales ?

Les améliorations culturales sont celles qui résultent des travaux agricoles proprement dits, tels que drainage, défrichements, irrigation, aménagements de puits, marnages ou apports d'engrais : ce sont les plus fréquentes, celles qui réalisent à coup sûr une plus-value. Le Code les ignorant, la jurisprudence en fait autant, car de pareilles améliorations ne peuvent être classées dans la catégorie des ouvrages créant le phénomène de l'accession, ni être régies par l'article 555 ; au sens de cet article, en effet, le fermier, en incorporant des engrais dans la terre, ne crée pas quelque chose de nouveau ; quand il construit un bâtiment, on peut dire qu'il crée un élément nouveau qui vient s'ajouter à ceux dont se composait la ferme : quand il défriche une terre, il améliore, sans plus. Et pourtant qu'il construise un hangar, qu'il défriche une terre, qu'il crée un drainage, il est dans l'un et l'autre cas l'auteur d'une plus-value apportée au fonds, et il semble avoir également droit au moins au remboursement des frais. Il n'en est pourtant rien en l'état actuel des textes. L'argument d'analogie dont se sert la jurisprudence pour les impenses utiles ou d'amélioration est insuffisant : l'art. 555 ne peut jouer que pour des constructions susceptibles d'enlèvement, pour les autres plus-values il est inopérant.

Et alors pour ces travaux qui, en plus d'un effort continu et persévérant, ont nécessité des frais élevés et ont procuré au fonds une augmentation de valeur incontestable, vu le défaut de règles écrites dans nos lois et l'impuissance des tribunaux, le fermier n'obtient aucune récompense. Le succès de son initiative profite à son successeur et surtout au propriétaire, qui, louant à un prix supérieur, recueille ainsi le fruit de tous ses sacrifices.

Ces quelques considérations démontrent suffisamment la nécessité d'une réforme.

PREMIÈRE PARTIE

Recherche d'une justification théorique du Principe d'indemnité

Le principe de l'indemnité à attribuer au fermier, en fin de bail, pour les améliorations ayant procuré une plus-value au fonds exploité, impossible à faire admettre par notre jurisprudence, envisagé depuis longtemps par le législateur (1), répond, nous l'avons constaté, aujourd'hui plus que jamais, à des besoins économiques certains. C'est sans doute la raison pour laquelle il paraît sur le point d'être définitivement consacré. Cette réforme tant attendue par de nombreux agriculteurs, vient combler et dépasser même leurs espérances, car il est question de leur attribuer, non pas seulement une indemnité, mais un droit sur la valeur qu'ils ont créée.

Notre but est de rechercher, dans les notions appliquées en droit français et dans les principes du Code, les bases qui peuvent servir de fondement juridique à cette réforme, car le Parlement, pour satisfaire un besoin manifeste, modifie une loi ancienne, en crée une nouvelle sans trop se soucier souvent de la valeur juridique du texte qu'il vote. Il crée le droit, et c'est au juge, au jurisconsulte ensuite à l'interpréter. Aussi notre prétention est bien modeste, nous ne pensons pas apporter une solution définitive sur de pareils sujets qui sont susceptibles peut-être de multiples retouches et modifications. Nous nous bornerons à relever simplement ce qu'il y a de juste dans la réforme, et à cri-

(1) La première proposition de loi en ce sens date du 30 octobre 1848.

tiquer aussi ce qu'elle nous paraît révéler d'exagéré et de trop attentatoire aux principes du Code Civil. Il appartiendra plus tard à la doctrine, à la jurisprudence, après une analyse plus pénétrante des textes dans leur application pratique d'en dégager la portée véritable et de l'apprécier à sa juste valeur.

Avant d'entrer dans la discussion théorique, il est indispensable de bien poser le problème. Ce problème, quel est-il? De quoi s'agit-il? Tout simplement de récompenser une activité, une initiative heureuse, de réparer une lacune du Code, de rétablir un équilibre détruit par les conditions économiques actuelles et dont le législateur de 1804 ne pouvait entrevoir la rupture. Quelle est dès lors la solution qu'on peut donner? Elle se présente sous deux formes: ou bien accorder au fermier, *à priori*, un droit sur la valeur qu'il a créée, lui reconnaître un droit nouveau; ou bien lui accorder simplement la possibilité de se faire indemniser de son travail et de ses efforts. Ces deux solutions, si elles visent le même but, sont évidemment à l'opposé l'une de l'autre; tandis que la première aboutit à porter une grave atteinte au droit du propriétaire, la deuxième s'appuie sur une règle de morale, non dépourvue de valeur juridique, qui défend à quiconque de s'enrichir aux dépens d'autrui. Laquelle des deux convient-il d'adopter? A laquelle peut-on trouver, à l'aide des notions et des principes actuels, une justification théorique rationnelle et conforme au résultat à atteindre? C'est ce que nous nous proposons de rechercher.

Après avoir exposé la situation faite au locataire commerçant par la loi sur la « Propriété Commerciale », nous nous demanderons si possibilité il y a d'accorder au fermier des droits analogues à ceux conférés au locataire par cette législation: tel sera l'objet du chapitre premier.

Dans un deuxième chapitre nous tacherons de trouver dans les théories de l'abus du droit et de l'imprévision le

secours qu'elles peuvent nous apporter, pour enfin demander à celles de l'enrichissement sans cause la base du principe de l'indemnité.

CHAPITRE PREMIER

IMPOSSIBILITÉ D'APPLIQUER AUX BAUX A FERME LE SYSTÈME DE LA PROPRIÉTÉ COMMERCIALE

La situation juridique du locataire, commerçant ou non, était en 1804 identique à celle du fermier; l'un et l'autre se trouvaient, sous l'empire du Code, tenus des mêmes obligations; régis par les mêmes principes contenus au chapitre du Louage, l'un et l'autre devaient jouir de la chose en bon père de famille pendant la durée du bail et, à son expiration, quitter les lieux et les laisser en bon état. Leurs relations avec le bailleur cessaient à ce moment; le contrat exécuté, chacun était libre de se lier à nouveau, et si le bail pouvait être renouvelé, même par tacite reconduction, le propriétaire n'en conservait pas moins son entière indépendance; s'il manifestait ainsi l'intention de reprendre son bien pour en disposer à son gré, locataire et fermier savaient que c'était son droit et ne pouvaient s'y opposer. C'est qu'alors la convention faisait réellement la loi des parties, le contrat s'imposait avec toute sa force obligatoire pendant sa durée, pour, une fois remplies les obligations qu'il prévoyait, rompre définitivement tous les liens entre contractants.

Aujourd'hui la liberté de s'engager est limitée, la force obligatoire a diminué certes, mais il y a quelque chose de plus grave : c'est que, même après l'expiration du terme, persistent des obligations, qui, imposées par le législateur, ne sont à la charge que d'une catégorie déterminée d'individus : les propriétaires d'immeubles où sont établis des commerçants. Les propriétaires d'immeubles ruraux doivent-ils être soumis à pareilles charges ? ou, pour mieux dire, les fermiers vont-ils obtenir les mêmes avantages que

les locataires commerçants, puisque ces deux situations juridiques, dont la similitude était frappante à l'origine, paraissent à certains devoir être régies par les mêmes règles ?

Pour répondre il faut connaître la situation exacte faite au locataire commerçant et déterminer la nature de ses droits. C'est ce que nous examinerons dans une première section.

Au regard des avantages et des droits conférés au locataire, nous nous demanderons ensuite si le fermier réunit les conditions requises pour obtenir de tels privilèges. Ce sera l'objet d'une deuxième section.

Section I

Situation faite au locataire-commerçant par les lois du 30 Juin 1926 et 13 Juillet 1933

La situation du locataire commerçant est, à l'heure actuelle, nettement déterminée par les lois du 30 Juin 1926 et 13 Juillet 1933 qui, à l'inverse du régime du Code où tout n'était envisagé que dans le seul intérêt du propriétaire, établissent un régime où sont minutieusement envisagées les hypothèses susceptibles de porter atteinte aux droits du preneur. C'est exactement le régime inverse. Ces lois ont créé un ensemble de mesures de protection sous le titre d'indemnités diverses, et un droit nouveau dont le tout constitue ce que l'on appelle la « Propriété Commerciale », expression dont le sens a quelque peu varié, mais qui, aujourd'hui, suffit à déterminer, à situer la position du locataire commerçant au point de vue juridique. En dégager le sens c'est étudier, des causes jusqu'au résultat, l'évolution de cette situation elle-même.

L'évolution qui s'est produite dans l'attitude des commerçants quant à leurs revendications au sujet du renouvellement des baux domine le problème de la propriété commerciale. Jusqu'en 1914, ce qu'ils voulaient, c'était la protec-

tion, à l'expiration du bail, des éléments de leur fonds de commerce et surtout du principal d'entre eux : la clientèle. Le but qu'ils ont visé après la guerre a été le maintien en possession des lieux loués. Voyons de quelle façon ils y sont parvenus.

Les principaux éléments d'un fonds de commerce sont l'achalandage, la clientèle, l'enseigne, le nom commercial, la raison sociale, le droit au bail, les brevets et licences, les dessins et modèles, les procédés de fabrication, etc... Ces éléments, la loi du 17 Mars 1909 les a rassemblés en un tout et leur a donné une entité juridique. La propriété du fonds, pris ainsi en bloc, est pleinement acquise aux commerçants puisqu'ils peuvent le vendre et le donner en gage ; et ce qu'ils ont commencé à demander au législateur de garantir, c'est cette propriété, qu'ils dénommaient déjà leur « Propriété Commerciale », c'est-à-dire l'ensemble de leurs droits sur les divers éléments du fonds envisagés comme signe de ralliement de la clientèle. Ils ont commencé à vouloir la protection, en tant que tels, de ces signes de ralliement, par des sanctions contre les atteintes dont ils étaient l'objet. Les moyens dont ils disposaient pour les protéger contre les troubles apportés à l'exercice de leur fonction résultaient de deux sources différentes : d'une part les principes du droit commun relatifs à la concurrence déloyale, d'autre part, un ensemble de lois spéciales punissant de peines correctionnelles certains faits de concurrence déloyale (1).

Malgré l'efficacité de ces moyens, une lacune se fit sentir : c'est que l'un des principaux signes de ralliement, le domicile commercial, était demeuré hors de toute mesure protectrice dans l'hypothèse où il était occupé en vertu d'un

(1) Telles sont les lois : 1°) du 5 juillet 1844 qui punit d'amende et de D. I. les contrefaçons en matière de brevets d'invention ; 2°) 23 juin 1857 créant une action contre les faits de contrefaçon et imitation frauduleuse de marques de fabrique et de commerce ; 3°) du 14 juillet 1909 qui accorde des garanties aux dessins et modèles déposés ; 4°) 13 mai 1863 modifiant l'art. 418 du C. P. frappant de sanctions pénales la divulgation des secrets de fabrique.

contrat de bail. Le bail commercial restait soumis aux mêmes règles que le bail des locaux à usage d'habitation ; le commerçant se trouvait donc être sous la dépendance de son propriétaire et soumis parfois à son caprice ; il en résultait pour lui un état de gêne et d'insécurité préjudiciable pendant toute la durée du bail et qui, à l'expiration, se transformait en un péril sérieux pour l'existence du fonds de commerce lui-même. Pendant le bail le propriétaire avait en effet la possibilité de louer à quiconque une autre partie de son immeuble, sans se soucier du préjudice qu'éprouvait l'activité professionnelle de son locataire ; il pouvait ainsi louer un autre local à un autre commerçant exerçant le même négoce, car ses obligations ne visaient qu'à garantir au preneur la paisible jouissance de la chose, et non à lui assurer « l'exercice exclusif de son commerce » (1). Il s'en suivait que le commerçant qui ne s'était pas assuré par la convention l'exercice privatif de sa profession, risquait de perdre une grande partie de sa clientèle au bénéfice d'un concurrent nouveau venu dans l'immeuble.

« Si le domicile commercial contribue puissamment à la prospérité du fonds, c'est parce qu'il lui confère cette fixité sans laquelle la situation du négociant ressemblerait à celle du colporteur ou de la marchande de quatre saisons » (2). Le locataire a toujours éprouvé ainsi le besoin de ne point trop changer de domicile, car, outre le sacrifice pécuniaire que ce changement lui impose, il se voit contraint d'abandonner une richesse autrement importante : la clientèle, que son activité personnelle a rassemblé autour de l'immeuble et qui risque de ne plus le suivre dans son déplacement. S'il transporte ailleurs le lieu de son exploitation, il est certain de conserver la valeur des marchandises qu'il déménage ; mais il n'est pas toujours sûr de faire suivre sa

(1) Guillouard. Traité du Contrat de Louage I. N° 139.

(2) Patriarche. Question dite de la « Propriété Commerciale », thèse Dijon 1926.

clientèle, et c'est bien là pour lui une source de préjudice. Aussi tient-il à demeurer dans les locaux, afin tout d'abord de ne pas perdre une grosse partie de la valeur de son fonds, et aussi afin que toutes les améliorations qu'il a effectuées sur l'immeuble ne profitent pas à d'autres. Le propriétaire était libre de continuer la même exploitation à son compte, ou de louer le local à un autre commerçant, à un prix bien entendu plus élevé. Des deux façons il recueillait, directement ou indirectement, les fruits du travail du locataire.

Les abus de ce genre de la part des propriétaires se sont révélés surtout après la guerre, à raison de la pénurie des locaux à usage commercial. Jusqu'après la guerre, les propriétaires maintenaient volontiers les locataires dans leur immeuble, car ils trouvaient là un revenu stable ; mais le jour où ils comprirent la nécessité impérieuse pour les commerçants de se maintenir dans les locaux, ils ne manquèrent pas d'augmenter dans des proportions effrayantes le prix des loyers. Entre les deux alternatives : payer ou s'en aller, le locataire, pour éviter le risque de ne plus trouver d'emplacement convenable, choisissait la première. Devant cet état de fait, les commerçants multiplièrent leurs revendications, qui donnèrent alors naissance au problème de la « Propriété Commerciale », entendu dans un autre sens que celui qui avait fait l'objet de leurs revendications primitives. Par celles-ci, en effet, ils n'entendaient se défendre que contre les spoliations de clientèle auxquelles les exposaient l'installation d'un commerce similaire dans le local et, à l'expiration du bail, le refus de relocation. La clientèle demeurant liée au siège du fonds de commerce et la plus-value en résultant pour l'immeuble, c'est ce que le locataire commerçant revendiquait comme son œuvre, c'est ce qu'il appelait sa « Propriété Commerciale » : et il estimait que cette propriété, fondée sur son travail, n'était pas sauvegardée si le bailleur s'opposait au renouvellement, ou louait à

un autre le même local, ou exerçait lui-même le même commerce; ce qu'il voulait, c'est que le législateur accordât une protection au seul élément qui n'était pas encore protégé, savoir : la plus-value conférée à l'immeuble par la clientèle et l'achalandage (1).

« Survint la guerre, dit M. Morand à la séance du 25 Mars 1924 au Sénat, puis les années 1920, 1921, avec la crise des loyers; alors va se produire une véritable évolution de l'idée de propriété commerciale; elle va changer de nature, et, sous un même nom, il ne va plus s'agir, en réalité, de la simple sauvegarde de la clientèle, mais bien d'une nouvelle loi des loyers. En effet le préjudice causé avant la guerre consistait uniquement dans ce fait que le locataire auquel son bail n'était pas renouvelé était seulement privé de tout ou partie de sa clientèle par l'exercice d'un commerce similaire dans le même immeuble, mais sans se trouver pour cela atteint dans l'exercice même de son commerce. Après la guerre au contraire le locataire congédié qui n'obtient pas le renouvellement de son bail ne va plus trouver de local pour exercer son commerce et dès lors, ce ne sera plus seulement l'idée de sauvegarde de la clientèle qui va être en jeu sous le nom de « Propriété Commerciale », mais bien le fait même d'obtenir le maintien en jouissance des locaux loués... Nous n'en sommes plus au reproche adressé par le locataire à son propriétaire de ne pas lui renouveler son bail parce qu'il veut louer demain ce même local plus

(1) Les solutions proposées par les diverses associations de commerçants variaient : pour les uns, défense devait être faite au propriétaire de relouer pendant un certain temps pour un commerce similaire; il devait indemniser le commerçant de l'enrichissement réalisé à ses dépens (Congrès de la Petite Industrie et du Petit Commerce organisé à Marseille en 1906 et 1912 au Congrès de la Fédération des Commerçants et Détaillants de France, cité par Patriarche, p. 102, op. cit.).

D'autres proposaient que le nouvel occupant exerçant un commerce similaire fût tenu de réparer les conséquences de l'éviction quand il en bénéficiait (Comité de la défense de la Propriété Commerciale et Industrielle).

Enfin certains voulaient rendre le propriétaire et le nouvel occupant responsables du préjudice causé à la clientèle du sortant.

cher à un concurrent. Non. Aujourd'hui l'idée est toute autre et je n'en veux pour preuve que les énonciations apportées à cette tribune par les précédents orateurs. « Le maintien en possession des locaux est indispensable » ont répété tour à tour MM. Serre et Roustan ».

L'expression « Propriété Commerciale » ne vise plus désormais aux yeux des commerçants le droit à la clientèle ; elle vise, avant tout, le droit au domicile commercial, le maintien en possession des lieux loués une fois le bail expiré et malgré son expiration. Les commerçants soutenaient que la propriété commerciale ne serait qu'illusoire si elle n'était pas assurée, comme toute propriété, de la fixité, et ils demandaient que le bailleur leur renouvelât le bail sous peine de se voir condamné à payer une indemnité d'éviction et dans certains cas une indemnité de plus-value. Ces revendications n'avaient que de lointains rapports avec celles relatives à la protection de la clientèle à l'expiration du contrat. Ainsi donc il y a une différence très nette entre la propriété et la protection des divers éléments du fonds de commerce, et cette « propriété commerciale » ; celle-ci n'est apparue que pour protéger efficacement et compléter la première ; elle est considérée comme le prolongement logique de la propriété globale du fonds.

Toutes ces revendications ont finalement abouti à la loi du 30 Juin 1926 « réglant des rapports entre locataires et bailleurs en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel », modifiée quant à la procédure de renouvellement par celle du 22 Avril 1927, et plus tard par celle du 13 Juillet 1933 qui, sans apporter aux précédentes des modifications profondes, les a refondues en un tout homogène. Cette dernière loi reste dominée par deux grands principes : droit au renouvellement du bail, et droit aux indemnités prévues dans certains cas ; elle termine ce mouvement très accentué vers le renforcement de la possession des lieux

loués, et c'est elle qui règle les intérêts du locataire tout en établissant d'une façon définitive sa situation juridique. Examinons d'abord les principales de ses dispositions et soulignons ensuite les atteintes qu'elle a apportées aux principes du Code.

L'esprit de cette législation est, certes, la protection du fonds de commerce. Elle a pour but d'éviter aux commerçants la perte de leur maison de commerce, et de les mettre à l'abri de toute spoliation injuste.

La loi 1926-1933 est une loi de droit commun en ce sens qu'elle fait partie du droit civil, parce que, si elle vise l'intérêt du commerçant, elle s'adresse aussi au propriétaire, et il est plus logique qu'en cas de litige entre eux ce soit le tribunal civil qui tranche leur différend plutôt que le tribunal de commerce. Elle est générale dans son étendue et permanente : à la différence des nombreuses lois sur les loyers accordant des prorogations ou des sursis à l'expulsion, elle n'est pas une loi de circonstance, car elle règle des situations par des solutions définitives. Pour avoir droit aux avantages qu'elle offre, celui qui veut s'en prévaloir doit remplir certaines conditions qu'on peut ramener à trois : il faut qu'il exploite un fonds de commerce ou une industrie, qu'il prouve l'existence d'un titre justifiant l'occupation des locaux et, s'il s'agit d'un étranger, qu'il invoque le principe de réciprocité.

Prenons le cas du locataire qui, son bail venant à expiration, désire continuer son commerce dans les mêmes lieux ; il n'a plus à redouter à l'heure actuelle les dangers auxquels il était exposé auparavant. Efficacement protégé, il n'a plus à se préoccuper, en principe, de trouver un autre immeuble, ni à craindre les soucis d'un déménagement onéreux et ceux d'une nouvelle installation, ni aucun risque de perte. Que doit-il faire ? Il doit veiller simplement à adresser au bailleur, dans un délai de deux ans à dix-huit mois avant l'expiration du bail, une lettre recommandée avec avis de ré-

ception, par laquelle il lui manifeste son intention de continuer à exercer son négoce dans l'immeuble.

La justification de l'existence du fonds étant acquise, également celle d'un bail antérieur ou d'une location verbale, que peut-il invoquer ? Il invoquera justement le droit, que lui reconnaît la loi, de demander le renouvellement du bail pour une durée égale à celle du bail antérieur sans que cette durée puisse excéder neuf ans, à supposer que le bail ait été écrit ; s'il n'était sur les lieux qu'en vertu d'une location verbale, il tendra à obtenir un bail écrit pour une durée de trois ans. Cette demande faite, deux solutions peuvent se présenter qui, l'une et l'autre, assureront la sauvegarde de ses intérêts.

Dans une première hypothèse, le propriétaire accepte de renouveler aux mêmes conditions que par le passé. Pas de discussion dans ce cas. Mais il peut se faire aussi que le bailleur consente au renouvellement sans être pourtant d'accord avec lui sur toutes les stipulations ; la loi fixe alors la procédure qu'ils devront suivre. L'un et l'autre comparaitront devant le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble qui a pour mission de les concilier, de « faire consigner le cas échéant leurs prétentions respectives et notamment les motifs de refus opposés par le bailleur ». S'ils ne peuvent se concilier s'ouvre la procédure d'arbitrage. La mission des arbitres est de déterminer le prix du nouveau loyer « en tenant compte de toutes considérations de fait et notamment de la situation économique ». Cependant si, dans les six mois avant l'expiration du bail, le propriétaire peut faire état d'une offre supérieure émanée d'un tiers, le nouveau loyer sera porté à ce chiffre, si cette offre est reconnue sincère et réelle ; ce sont les arbitres qui doivent eux-mêmes vérifier la sincérité des propositions émanant des tiers. Si tant est que l'offre soit disproportionnée avec la valeur locative réelle, le bailleur peut en profiter, mais sans préjudice cependant pour le locataire obligé

de renoncer au renouvellement : celui-ci a droit dans ce cas à une indemnité pour éviction. Après l'arbitrage, les parties reviennent devant le Président du Tribunal qui statue sur le prix et les conditions du nouveau bail ; l'ordonnance rendue et non frappée d'appel, le bail est établi dans les conditions convenues et arbitrées (1). Le locataire commerçant a malgré tout obtenu gain de cause sans trop de préjudice.

Supposons dans une deuxième hypothèse que le propriétaire veuille reprendre l'immeuble en invoquant des motifs « graves et légitimes ». Le locataire ne peut s'y opposer, mais, pour compenser la perte qu'il éprouve du fait du non renouvellement, la loi établit à son profit une série d'indemnités dont le fondement varie suivant les circonstances.

La principale de celles prévues par la loi de 1926-1933 est l'indemnité d'éviction qui doit être versée au locataire lorsque son bail n'est pas renouvelé, le bailleur n'ayant pas justifié son refus. Le cas le plus courant générateur du droit à l'indemnité d'éviction est celui où le propriétaire ne consent pas au renouvellement pour louer à un autre commerçant qui paie un prix plus élevé. C'est en réparation du préjudice que peut éprouver le commerçant, qu'est écrit l'article 4, lequel fixe aussi la procédure à suivre pour obtenir le paiement de l'indemnité.

A côté de cette indemnité type, il en est prévu d'autres qui gravitent autour. C'est ainsi que, si le bailleur refuse le renouvellement parce qu'il a l'intention d'agrandir l'immeuble ou même de le démolir en vue de le reconstruire, lorsque cette démolition n'est pas fondée sur le fait que l'immeuble menace ruine ou est insalubre, le locataire a droit à indemnité (art. 5 paragraphes 5 et 12). De même

(1) Il est à noter que, si le bailleur n'envoie pas à la signature du locataire, dans le délai d'un mois à partir de la signification de l'ordonnance, un projet de bail conforme aux conditions établies, il est présumé accepter le bail renouvelé. Ainsi une rédaction judiciaire peut se substituer à la volonté du bailleur pour accorder un renouvellement.

encore, une indemnité lui est dûe si le propriétaire, après avoir repris les locaux pour son compte, cesse d'exercer le commerce dans le délai de 5 ans, ou si pendant ce délai il reloue les mêmes locaux sans raison majeure (art. 5 § 13).

Toujours dans le même ordre d'idées, si les offres émanant d'un tiers sont jugées excessives et que le locataire ne puisse les couvrir, ce dernier est considéré comme évincé et a droit à ce titre à une indemnité payée dans ce cas par le nouvel occupant, car le bailleur n'engage sa responsabilité qu'à titre subsidiaire. Enfin l'article 18 de la loi met à la charge des collectivités une indemnité forfaitaire de deux ans de loyer lorsqu'elles reprennent des immeubles loués par elles à usage commercial, dans une fin d'utilité publique.

En plus de l'indemnité d'éviction, présentée sous ces diverses formes, et qui n'est que la traduction juridique du conflit entre le commerçant et le propriétaire, la loi a prévu le conflit possible entre le locataire sortant et le nouveau locataire qui va exercer le même commerce. C'est l'indemnité de commerce similaire, autrefois dénommée indemnité d'enrichissement, car le locataire entrant dans les locaux n'était tenu qu'à concurrence de son enrichissement. L'art. 8 (premier alinéa) de la loi de 1933 a modifié cette conception et le locataire peut désormais agir contre le bailleur en dommages-intérêts, sauf à celui-ci à appeler éventuellement au procès son nouveau locataire.

Enfin, non plus essentiellement dans un but de protection, mais plus exactement en vue de rétablir un équilibre rompu entre deux patrimoines, l'art. 6 prévoit une indemnité de plus-value dans l'hypothèse où le commerçant, à la fois locataire de l'immeuble et du fonds, ayant augmenté la valeur du tout, a subi un refus justifié de relocation de la part du propriétaire. L'art. 6 est ainsi rédigé : « Lorsque le bailleur est à la fois propriétaire de l'immeuble et du fonds de commerce qui y est exploité et que le bail porte en même

temps sur les deux, il pourra en cas de refus de renouvellement continuer l'exploitation commerciale ou industrielle, mais il devra une indemnité au locataire à concurrence du profit qu'il aura retiré de la plus-value apportée soit au fonds soit à la valeur locative de l'immeuble du fait des améliorations matérielles apportées par le locataire ». C'est un cumul entre les qualités de propriétaire du local et de propriétaire du fonds de commerce, et l'on suppose que le bailleur veut reprendre l'exploitation qu'il exerçait lui-même auparavant. Il a sans conteste le droit de reprendre son bien, mais il est une question d'équité que le législateur a aperçue, et qui est identique pour le fermier : c'est l'enrichissement du propriétaire dû à l'activité du locataire ; aussi a-t-il obligé le premier à tenir compte à l'autre de la plus-value apportée, soit à la valeur locative, soit au fonds.

Telles sont les principales indemnités auxquelles a droit le locataire commerçant, lorsque le propriétaire ne consent pas au renouvellement du bail, et qui déterminent la situation de fait à laquelle ont abouti toutes ces revendications. Tels sont les grands avantages qu'a créés à son égard le législateur.

Il nous paraît utile, pour terminer l'exposé de cette évolution, d'examiner rapidement, sous un angle un peu plus théorique, la nature du droit au renouvellement. Ce droit d'origine récente est bien une création du législateur ; mais dans quelle catégorie de droits peut-on le classer ; dans celle des droits personnels, dans celle des droits réels, ou bien dans une catégorie à part ?

Avant cette réforme importante, qui ne touche il est vrai que le locataire commerçant, le droit du preneur de l'immeuble était considéré comme un droit de créance, un droit personnel : et si le droit du locataire ordinaire et du fermier n'a pas encore changé de nature, on ne peut pas dire que le droit au renouvellement ait conservé ce caractère, puisqu'il ne naît pas comme les autres uniquement de rap-

ports contractuels, qu'il n'est plus temporaire, etc...

Voyons quelle était sa nature avant la loi de 1926-1933, et quelles modifications il a subies depuis.

Sa nature était identique à celle du droit d'un locataire de locaux à usage d'habitation, à l'heure actuelle, et le caractère du droit de ce dernier est celui d'un droit de créance. Le bail n'engendre, en effet, que des obligations réciproques envers les contractants ; le propriétaire s'engage à procurer la jouissance paisible et utile de la chose, le preneur à payer périodiquement ses loyers aux termes convenus. Le preneur n'a pas d'autres droits sur l'immeuble que celui de s'y installer sans modifier la disposition des lieux, et de s'y comporter comme un détenteur précaire ; s'il est troublé ou évincé par un tiers, c'est au propriétaire qu'il doit s'adresser pour faire cesser ce trouble.

A la différence de l'emphytéote, qui peut hypothéquer son droit, le preneur ne peut hypothéquer le sien. Il s'en suit que le droit de l'un peut faire l'objet d'une saisie immobilière, tandis que celui de l'autre ne le peut.

La créance née du droit du locataire n'est pas privilégiée à l'encontre des autres créanciers du bailleur ; si on suppose en effet que le bail du locataire ait acquis date certaine et qu'il n'ait pu être exécuté par une faute quelconque du bailleur, cette inexécution se résoud en dommages-intérêts à son profit. Mais si le bailleur tombe en faillite, le preneur doit subir pour le paiement de cette somme la loi du concours.

Enfin parce qu'il s'agit d'actions personnelles mobilières, le tribunal compétent pour statuer sur des actions relatives à l'exécution du bail est le tribunal du domicile du défendeur, et non celui de la situation des lieux (1).

Ce sont là les conséquences du caractère personnel du droit du preneur, considéré traditionnellement comme tel, malgré l'opinion contraire émise jadis par Troplong et la

(1) Civ. 17 décembre 1867 D.P. 67-1-486, 14 mai 1918 D.P. 1918-1-53.

disposition formelle d'un texte du Code édictant une exception importante au principe de la personnalité.

Sans insister sur l'opinion de Troplong, un moment admise par la jurisprudence de certaines cours d'appel, mais définitivement rejetée par la Cour de Cassation il y a tantôt 80 ans (1), le tempérament porté par l'art. 1743 au caractère personnel du droit du preneur mérite quelques explications.

Point n'est besoin de remonter aux précédents historiques pour comprendre cette exception : il suffit d'invoquer des considérations d'utilité pratique. Si, en effet, le droit du locataire ou du fermier n'était exclusivement qu'une simple créance de jouissance contre le bailleur, il en résulterait pour eux une situation toujours incertaine : en cas d'aliénation de l'immeuble par le propriétaire, le nouvel acquéreur pourrait expulser un locataire qu'il ne connaît pas et qui, au point de vue juridique, est un tiers qu'il ignore, puisque le bail passé par ce dernier et l'ancien propriétaire est « *res inter alios acta* » à son égard. Si donc le tiers acquéreur en manifestait le désir, il pourrait chasser le preneur ; c'est ce qu'on expliquait dans l'ancien droit par la maxime « *vendage passe louage* », et c'est pour éviter les fâcheuses conséquences d'une telle situation qu'a été écrit l'art. 1743 conçu en ces termes : « Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail ». Ainsi moyennant la simple formalité de l'enregistrement qui lui donne date certaine, le bail est opposable aux tiers ; s'il est conclu pour une durée de plus de 18 ans et qu'il ait été transcrit il est également opposable aux tiers. Cette opposabilité ne peut-elle porter à croire que le droit du pre-

(1) Req. 6 mars 1861 D. P. 61-1-417, Civ. 25 novembre 1865 D. P. 65-1-133.

neur est un droit réel puisqu'il en possède désormais un des attributs essentiels : le droit de suite ?

De plus, invoquant l'article 684 du Code de Procédure Civile, d'après lequel les baux ayant acquis date certaine avant le commandement doivent être respectés par le saisissant, certains auteurs soutiennent que le droit du preneur a l'autre caractère essentiel du droit réel : le droit de préférence.

Possédant ces deux attributs du droit réel, pourquoi dès lors le considérer comme un droit de créance ? Les réponses à cette objection ne manquent pas.

Dans l'ancien droit, le tiers acquéreur, non tenu d'entretenir le bail passé par son vendeur, pouvait en principe expulser le locataire ; cependant, comme en droit romain depuis la Constitution *Emptorem*, les clauses d'entretien du bail pouvaient être stipulées dans le contrat de vente ; la loi du 28 Septembre-6 Octobre 1791 alla même jusqu'à les sous-entendre dans toutes les ventes pour tous les baux à ferme de six années et au-dessus, et l'art. 1743 n'a fait qu'étendre cette présomption à tous les baux sans distinction de durée. La survivance du droit du preneur s'explique donc « par une stipulation en sa faveur, sous-entendue dans l'acte de transmission de la chose à son nouvel acquéreur » (1).

On peut trouver une autre explication à cet article 1743, en le rapprochant d'autres textes en vertu desquels le propriétaire est tenu d'entretenir des baux conclus par d'autres personnes. C'est ainsi que le bail passé par l'usufruitier est opposable au propriétaire, au moins pendant un certain temps (art. 595), de même les baux passés par le mari, sont en cas de dissolution de la communauté, opposables à la femme ou à ses héritiers (art. 1429-1430) ; en-

(1) V. Colin et Capitant, Cours élémentaire de Droit Civil Français, II, N° 641.

core, le bail passé par le tuteur est aussi opposable à l'expupille (art. 148).

La justification, c'est que le bail, acte d'administration, doit être respecté, non seulement quand il est passé par le mandataire du propriétaire, mais encore quand il l'est par un simple occupant, parce qu'il est de l'intérêt de tous que la chose soit administrée ; dès lors « le bailleur agissant sans fraude est toujours et, en principe, considéré comme traitant, non seulement pour son compte, mais encore pour le compte de l'acquéreur », pensent MM. Colin et Capitant. M. Rigaud (1) d'autre part, tout en constatant que le droit du preneur est pourvu en apparence du droit de suite, ne manque pas de remarquer que ce n'est pas un droit de suite identique à celui que confère un véritable droit réel comme l'hypothèque, et il explique la situation du preneur vis-à-vis de l'acquéreur, en disant que l'acquéreur est subrogé légalement aux obligations et droits du bailleur. « C'est cette subrogation qui explique pourquoi l'acquéreur a, vis-à-vis du preneur, tous les droits du vendeur ».

A vrai dire le caractère du droit de suite qu'on veut accorder au droit du locataire ne lui donne qu'une apparence de réalité.

Quant à l'argument tiré de l'article 684 du C. Pr. Civ. il ne peut permettre non plus de lui attribuer le caractère du droit de préférence. Cet article stipule que « les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement pourront être annulés si le créancier ou l'adjudicataire le demandent ». Si donc le bail a simplement été enregistré avant le commandement, les créanciers saisissants doivent le respecter, ce qui confère en quelque sorte un droit de préférence au preneur. Ce n'est pas là un raisonnement exempt de critique; il est difficile en effet d'admettre l'idée d'une contribution au marc le franc entre le preneur et les

(1) V. Rigaud. « Le Droit réel ». Thèse p. 255.

autres créanciers du bailleur, parce que la contribution au marc le franc suppose des créances portant toutes sur des sommes d'argent, des prestations pécuniaires, alors que les obligations du bailleur sont des obligations de faire qui échappent à la loi du concours ; « Qu'on suppose un commerçant tenu d'une obligation de ne pas faire et tombant en faillite; son obligation subsistera et son créancier recevra satisfaction intégrale, alors que les créanciers d'argent se trouveront réduits à un dividende. Il n'y aura là cependant aucune atteinte au principe de l'égalité des créanciers formulé dans l'article 2.093 du C. C.; on peut expliquer de même la disposition de l'article 684 du C. Pr. C. » (1). En effet, si le bail est inexécuté par la faute du propriétaire, la créance de dommages-intérêts au profit du preneur devra subir la loi du concours parce qu'elle n'est pas privilégiée; mais le preneur échappe à la loi du concours tant qu'il reste créancier d'une prestation non pécuniaire, et ce n'est pas parce qu'il échappe ainsi à la loi du concours qu'on puisse dire qu'il jouit d'un droit de préférence.

Pas plus dans cette hypothèse que dans la précédente on ne peut donc soutenir que le droit du preneur, malgré certaines apparences, soit un droit réel; telle est du moins la conception la plus généralement admise (2).

Cependant le droit au renouvellement du locataire commerçant vient d'une façon quelque peu singulière à l'encontre de cette conception. Une rapide analyse de ses principales caractéristiques est suffisante, en effet, pour constater qu'il possède, plus que le droit du preneur ordinaire, certains attributs essentiels du droit réel.

En premier lieu, à l'encontre du droit du locataire ordinaire qui est issu uniquement de la convention, le droit du

(1) Colin et Capitant, *op. cit.* T. II. N° 643.

(2) Rigaud. « Le Droit Réel ». Thèse, p. 257.

locataire commerçant puise sa force dans la convention et dans la loi.

Lorsque le preneur ordinaire signe le contrat de bail avec le propriétaire il sait, qu'à l'expiration du terme convenu, il devra quitter les lieux si le bailleur ne lui accorde pas de prorogation. Le fait pour lui de demeurer dans l'immeuble dépend de la volonté du propriétaire. Le commerçant, lorsqu'il signe le contrat sait en plus qu'il pourra continuer à occuper les lieux autant qu'il le jugera utile, parce qu'il puise dans la loi le pouvoir d'exiger et d'obtenir le renouvellement. Sa seule qualité de commerçant jointe à l'exploitation effective de son négoce pendant « deux ans » lui permet de passer outre la volonté du propriétaire, sauf le cas de reprise pour motifs « graves et légitimes » que celui-ci doit invoquer.

En principe donc par le seul fait qu'il a occupé les lieux, le commerçant a le droit de s'y maintenir ; il a acquis un droit par une prescription originale dont la durée est fixée par la loi, et c'est bien là un grand pas vers le droit réel.

On pourrait être tenté de penser que l'abondante législation, dite des loyers, survenue après la guerre et accordant aux locataires de locaux à usage d'habitation une prorogation de jouissance, change la nature du droit de ces preneurs et l'assimile à celle du droit du commerçant. En réalité, le nombre de ceux qui bénéficient des dispositions légales est presque illimité; de nos jours, le locataire continue à occuper l'immeuble après l'expiration du bail contre la volonté du propriétaire. Mais pour autant que cette situation se manifeste elle n'en reste pas moins une situation d'exception. La durée des prorogations visées dans l'article 2 de la loi du 1^{er} Avril 1926, modifiée par celle du 29 Juin 1929 a une limite déterminée. Que les interventions du législateur se multiplient sur ce point c'est à n'en pas douter; mais à la différence de la loi du 30 Juin 1926-13 Juillet 1933, ces interventions n'ont que le caractère de mesures tempo-

raires. La loi de 1926-1933 est au contraire une loi permanente en son principe, et c'est cela seul que nous devons retenir.

La deuxième différence apparaît encore plus frappante lorsqu'on établit un parallèle entre le prétendu droit de suite du locataire, et le droit de suite du commerçant. Nous savons que le tiers acquéreur d'un immeuble où se trouve un locataire en vertu d'un bail passé par le vendeur, étant subrogé dans les droits et obligations de ce dernier, doit respecter et entretenir ce bail ; mais, une fois le terme expiré, il a le droit de donner congé au preneur parce que le bail ne peut plus lui être opposable ; on voit bien que le prétendu droit de suite du preneur ordinaire n'a pas une grande efficacité : ce droit ne dure que tant que dure le bail, il est limité dans le temps, il est temporaire. Celui du commerçant au contraire a une force beaucoup plus grande, puisqu'il est perpétuel : le tiers acquéreur devra respecter le bail jusqu'à l'extinction de sa durée normale, mais il devra subir, en plus, et cette fois en tant que propriétaire, un nouveau bail, qui, à son tour, pourra être renouvelé, et cela pour un temps illimité. On peut dire que le droit du commerçant suit l'immeuble en quelques mains qu'il se trouve, car il peut arriver que l'immeuble change plusieurs fois de propriétaire, sans que le fonds de commerce cesse d'être exploité, ce qui, malgré tout, ne peut se réaliser pour un immeuble où habitent de simples locataires. C'est une véritable charge légale qui pèse sur l'immeuble au profit du fonds de commerce, et cela suffirait à faire du droit au renouvellement un droit réel.

Par contre, on ne peut pas dire que le droit au renouvellement ait cet autre attribut primordial du droit réel le droit de préférence. Le commerçant est certes préféré à un tiers à égalité d'offres, mais ce n'est pas là le sens dans lequel on entend le droit de préférence ; le droit de préférence donne la solution du conflit entre deux créanciers mu-

nis de sûretés ou entre plusieurs titulaires de droits réels comparables. Le locataire ayant un droit qui naît pendant le bail ne peut pas se trouver en conflit avec d'autres individus auxquels le propriétaire aurait concédé des droits analogues. Il peut y avoir conflit entre le locataire entrant et le locataire sortant, mais leurs droits ne sont pas identiques et ce dernier caractère du droit réel se trouve réduit à un rôle effacé.

En outre, le droit réel diffère du droit de créance en ce qu'il est sanctionné par une action réelle tandis que le droit de créance n'est sanctionné que par une action personnelle. Or le droit au renouvellement n'est pas sanctionné en lui-même, l'action judiciaire n'est pas recevable, elle se transforme en action indemnitaire ; le commerçant en effet ne peut pas s'adresser aux tribunaux pour leur demander de le laisser continuer à occuper les lieux ; d'après la loi, quelque temps avant l'expiration du bail le locataire doit adresser la demande en renouvellement au propriétaire, et la procédure qui s'engage est d'abord extra judiciaire. Le désir du législateur a bien été de faire aboutir les parties à une entente en vue du renouvellement : mais si le propriétaire s'y oppose, le droit du locataire se transforme en un pur droit de créance.

Que peut-on en conclure ? Que le droit au renouvellement ne possédant pas tous les caractères d'un droit réel, n'est pas un droit réel ; ou bien qu'il est cependant plus qu'un droit de créance, puisqu'une fois éteint il est susceptible de renaître et toujours de la même façon : le propriétaire refuse le renouvellement et paie l'indemnité d'éviction ; il loue ensuite à un autre commerçant, lequel puise son droit dans le seul fait de se trouver sur les lieux.

Ne pourrait-on admettre enfin, avec M. Demontès, que c'est un droit de créance à caractère réel ? Pour justifier le fondement de l'obligation mise à la charge du propriétaire qui est l'alternative de renouveler ou de payer, l'une des

explications, pense-t-il, se fonde sur la nécessité de parvenir à la restitution d'une valeur que le bailleur s'est indûment approprié et qui ne lui appartient pas : la valeur de l'achalandage et de la clientèle du locataire évincé. Si le locataire a le droit de reprendre ces éléments immatériels qui se sont incorporés dans les locaux qu'il occupait, « c'est qu'il est titulaire sur ces locaux d'une sorte de propriété en valeur, en admettant que ces deux mots pussent être rapprochés, et son droit est bien un droit de créance à caractère réel » (1). Cette notion, constate-t-il, n'est pas nouvelle dans notre droit, et c'est par elle qu'Aubry et Rau expliquaient le fondement de l'action « *de in rem verso* » ; pour eux « la *versio in rem* est l'altération du patrimoine d'une personne, en conséquence du passage injustifié de certains éléments de ce patrimoine dans un autre, où ils restent reconnaissables. L'action de *in rem verso* se rapproche de la pétition d'hérédité qui n'est elle-même que la revendication d'un patrimoine. Et comme par ailleurs ces auteurs reconnaissent que l'action de *in rem verso* est une action personnelle, il faut bien arriver à admettre qu'elle « sanctionne une sorte de droit de propriété en valeur, de droit de créance à caractère réel » (2). Le droit d'usufruit qui a toutes les caractéristiques d'un droit réel est bien teinté aussi de personnalité puisqu'il fait naître à la charge du titulaire certaines obligations personnelles, telles que celle de donner caution, prévue par l'art. 601 du C. C.

Cette explication paraît trouver le moyen de concilier les arguments opposés, car il n'est pas facile d'arriver à dégager nettement les caractères essentiels de chacune des catégories de droits ; il n'y a pas de droit réel type, de droit de créance type.

A notre avis, toutefois, le droit au renouvellement du

(1) Demontès. *Revue Critique* 1928, p. 577.

(2) Demontès. *Revue Critique* 1928, p. 577.

locataire commerçant se détache des droits personnels comme le droit du preneur ordinaire, et tend vers la réalité, et ce, pour les raisons que nous avons indiquées : c'est qu'il échappe pour ainsi dire à la convention après y avoir pris naissance, et qu'il est de ce fait susceptible de se consolider et de se transformer par une sorte d'usucapion. Pour mieux nous expliquer, choisissons un exemple. Un immeuble vient d'être construit, le propriétaire loue les deux premiers étages à plusieurs locataires ordinaires en ayant soin de passer un bail avec chacun d'eux et de le faire enregistrer ; il loue le rez-de-chaussée à un commerçant : le bail qu'il peut conclure avec ce dernier n'est qu'une pure formalité dont il ne pourra plus se servir lui-même pour faire valoir ses droits ; si le commerçant reste seulement « deux ans » dans l'immeuble à exercer son activité, il pourra y demeurer par la suite tant qu'il lui conviendra ; les locataires des autres étages pourront se voir signifier congé et être tenus de quitter les lieux ; sur eux le propriétaire conserve les droits qu'a fait naître la convention ; sur le commerçant il ne peut plus invoquer les mêmes droits ; s'il veut lui signifier congé il devra invoquer des motifs graves ou légitimes ou bien payer une indemnité ; et on arrive alors à cette constatation, que le propriétaire reste maître de la partie supérieure de son immeuble, alors que le rez-de-chaussée ne lui appartient plus, ou presque ; par le seul fait d'avoir laissé introduire un commerçant chez lui, il ne peut plus l'en déloger. C'est donc que celui-ci a un droit d'une puissance autre que ceux conférés par le contrat.

Le caractère de perpétuité est en outre l'argument le plus fort en faveur de la réalité. Signalons enfin que dans les hypothèses où l'indemnité provisionnelle n'est pas payée, le locataire a un droit de rétention, et ce droit de rétention milite aussi pour la réalité.

Mais que ce soit un droit réel, un droit de créance, ou un droit de créance teinté de réalité, ce droit au renouvelle-

ment est une atteinte certaine aux droits du propriétaire. Imposer en effet au propriétaire un locataire qu'il ne veut plus, c'est aller à l'encontre du droit de propriété tel qu'il a été défini par le Code : « le droit d'user et de disposer de la chose de la manière la plus absolue ». Nul ne peut être contraint de conserver chez soi un individu dont le bail est expiré, écrivait M. Julliot de la Morandière (1) : établir le contraire, c'est exproprier en partie le propriétaire, « c'est créer au profit du locataire commerçant une servitude à caractère personnel et de tendance perpétuelle ». La remarquable critique qu'adressait cet auteur à cette conception, est plus que jamais justifiée. Aux restrictions apportées au droit de propriété dans l'intérêt général : concession des mines par l'Etat, réglementation administrative dans un but de défense nationale, d'hygiène, de sécurité, d'embellissement des villes, le législateur en a ajouté une nouvelle ; il a créé un droit nouveau dans le patrimoine du commerçant, mais au détriment du propriétaire. « Toujours d'un droit qui naît meurt une liberté » a écrit Sully-Prudhomme ; le droit naissant est ici pour le locataire, la liberté restreinte est celle du propriétaire.

Contraire au droit de propriété, le droit au renouvellement est incompatible aussi avec le principe du respect dû aux conventions légalement formées, et au principe de la liberté des conventions lui-même.

Tenu par sa promesse de remettre au bailleur, à l'expiration du terme, l'immeuble dont il avait la jouissance, le locataire aurait dû exécuter ses engagements ; en lui accordant le droit de se maintenir sur les lieux, le législateur lui a permis de déchirer le contrat conclu dans le passé et de violer ainsi la parole donnée.

D'autre part, le législateur semble dire au propriétaire qu'il ne peut y avoir pour l'avenir que des locations dont

(1) Bulletin de la Société des Etudes législatives. 1923. N° 2, p. 294.

la durée dépendra du gré du locataire ; une des parties n'est plus libre de débattre les conditions qui régiront le nouveau contrat ; c'est ainsi une atteinte à cette idée de simple bon sens qui veut que les parties restent maîtresses de leurs droits lorsque le contrat a été exécuté.

Ce droit au renouvellement créé par le législateur s'est imposé au regard des circonstances, peut-être ; mais ses conséquences sont dangereuses, et nous ne saurions nous en inspirer pour reconnaître au fermier un droit similaire.

Section II

Différence de situation juridique des deux preneurs

Après une longue suite de revendications, le locataire commerçant est parvenu à obtenir des avantages qui ont singulièrement modifié sa situation. Pour la propriété de son fonds, à laquelle il manquait un lieu sûr où pouvoir s'exercer et se développer, il a acquis l'élément de stabilité indispensable ; il a la possibilité désormais de se maintenir dans l'immeuble autant qu'il le désire pour continuer à exercer son négoce. Ce n'était pourtant pas sur ce point que portaient, à l'origine, ses desiderata : il ne tendait uniquement qu'à obtenir une protection efficace du principal élément de son fonds de commerce, et, n'eût été la pénurie de locaux manifestée après la guerre, jointe à certains abus de la part des propriétaires, ainsi qu'à l'insistance de parlementaires visant un objectif nettement déterminé (1), il n'aurait pas acquis peut-être un droit si fort, et la « propriété commerciale » n'eût pas été sanctionnée de la même

(1) Le député Jean Bon déclarait au sujet de la proposition votée par la Chambre le 13 mars 1919 : « C'est un démembrement de la propriété primitive. Je ne demande pas mieux. Nous la ferons tellement évoluer que nous finirons par la renvoyer d'une chiquenaude dans le néant d'où elle n'aurait jamais dû sortir. Avant de la lancer dans le tourbillon final dont nous nous chargeons, vous commencez par lui faire faire un petit tour de valse. Continuez ; pour moi je battraï la mesure et je vous jouerai l'aria ». Nous citons cet exemple parmi tant d'autres dans le même sens.

façon. Pour la sauvegarde des intérêts des commerçants, peut-être se serait-on contenté d'adopter les solutions qu'ils proposaient eux-mêmes (1).

La « propriété commerciale » est ainsi définitivement consacrée depuis la guerre, et sans doute un peu à cause de la guerre. La propriété culturale risque de passer dans nos lois à l'exemple du précédent ainsi créé ; dans l'exposé des motifs du récent projet de loi, il est dit en effet que ce projet « s'inspire des principes semblables à ceux qui sont à la base de la propriété commerciale » (2). Les raisons données à l'appui de ces affirmations très faciles sont du domaine extra-juridique ; nous aurons l'occasion de les signaler chemin faisant. Notre but, pour l'instant, est d'examiner au seul point de vue objectif les éléments de cette propriété culturale et de voir si la transposition à l'agriculture des règles de la propriété commerciale est bien fondée.

Il est très facile, disons-nous, d'affirmer que la situation du fermier puisse être réglée de la même façon que celle du locataire commerçant ; il est peut-être plus malaisé de parvenir à trouver des bases analogues aux moyens de protection que l'un a obtenus et que l'autre mérite d'obtenir.

Si nous établissons un parallèle entre ces deux situations, nous ne tardons pas à constater que les différences, insignifiantes à l'origine, s'accroissent au fur et à mesure de l'évolution. D'après le Code les mêmes règles s'appliquent aux uns et aux autres, sauf quelques exceptions de détail. Le locataire prend possession de l'immeuble pour y exercer une activité, le fermier également, et leurs obligations restent les mêmes pendant toute la durée du contrat pour cesser à son expiration ; le premier apporte un bien propre représenté par les marchandises qu'il entrepone dans les locaux ;

(1) Voir *Supra*, page 30, en note.

(2) Rapport fait, à la Chambre des Députés le 4 mars 1937, au nom de la Commission de Législation Civile et Criminelle par M. René Nicod, sur le Projet de loi relatif à la « Propriété culturale ». *J. O.*, 4 mars 1937. Débats Parlementaires, Chambre des Députés.

le deuxième s'installe sur les lieux avec les « bestiaux et ustensiles » destinés à garnir la ferme ; leurs biens ont une destination immédiate, mais ils servent d'assiette au privilège du bailleur. Le premier a l'espoir de réaliser des bénéfices, le deuxième celui de réussir une bonne exploitation et d'en tirer profit. Leur but est donc identique, et sur ce point il n'existe pas de différence.

Mais c'est pour atteindre ce but, qu'il ne faut pas perdre de vue, que les moyens sollicités par l'un et l'autre vont avoir un caractère distinct, et que le cadre des règles du Louage va se révéler trop étroit : il n'est pas dit dans le Code que le propriétaire ne pourra pas louer une autre partie de son immeuble à un autre locataire exerçant un commerce similaire ; le Code n'interdit pas au propriétaire de reprendre son immeuble ; il ne dit pas non plus que le fermier aura droit à une indemnité de plus-value ; et alors ce que sollicitent ces preneurs, c'est une protection, qui, pour aboutir, doit suivre deux voies différentes.

Pour le locataire commerçant, l'efficacité de la protection doit être à un degré plus élevé que pour le fermier, car ce qu'il vise avant tout, c'est une garantie contre les risques qui peuvent porter atteinte au fonds dont il est titulaire ; ce qu'il vise, c'est de ne pas se voir exposé à perdre ce qu'il a lui-même créé avec son capital. Le fermier n'a pas besoin d'une protection pareille : il n'a rien à perdre, car il n'a rien créé, ou, pour mieux dire, il n'a pas comme le commerçant fait quelque chose de nouveau sur un bien qui ne lui appartenait pas et, qui plus est, existait déjà avant lui ; il a trouvé une terre qu'il a améliorée certes, mais aucun risque de perte proprement dit ne le menace ; s'il ne rentre pas dans ses débours, on peut objecter qu'il n'était pas tenu de les accomplir : s'il a fait des travaux importants, c'est qu'il en espérait un bénéfice, et si ce bénéfice reste au propriétaire, il manque à gagner sans plus. La nuance est vive, et c'est sur ce terrain que doit être placée la question, car

c'est là son véritable point de départ : c'est en prévision d'une perte éventuelle et fort possible que le locataire commerçant demande secours, c'est pour demander un remboursement, une indemnité que le fermier réclame une réforme.

C'est dans ce sens uniquement que se sont signalées les premières revendications des uns et des autres. Il est curieux de noter que les revendications des fermiers ont été traduites par une proposition de loi à l'Assemblée Nationale en 1848, et que celles des locataires commerçants n'ont commencé que cinquante ans plus tard ; mais ces dernières, sous l'influence de causes multiples, ont abouti à une solution plus rapide.

Nous avons fait, en bref, l'historique des revendications des locataires commerçants dans la section précédente et nous avons vu comment, dès le début, sollicitant aide et protection contre les atteintes portées à la clientèle par l'installation d'un commerce similaire dans le même local ou par l'instabilité de leur situation du fait de la non relocation et des risques de perte en cas de changement de domicile, ils sont arrivés à obtenir le droit au renouvellement et la série d'indemnités qui lui font cortège. C'est bien là, à coup sûr, le moyen le plus efficace qu'ils pouvaient obtenir ; mais c'est un moyen aux conséquences excessives pour le bailleur. C'est, pouvons-nous répéter, à cause de la guerre qu'un tel droit a été sanctionné, car de nombreuses propositions visant le même but avaient été repoussées comme trop attentatoires au droit du bailleur. Les raisons de cette atteinte ont été multiples : « Il en est de politiques, notamment l'importance exceptionnelle du monde des commerçants dans une société bouleversée par la guerre et ses conséquences sociales. D'autres sont économiques et financières : le législateur a voulu favoriser des catégories d'individus qu'à tort ou à raison, l'économie politique considère comme plus actives que les propriétaires bourgeois, simples

possédants de la terre ; alors surtout qu'un système d'impôts si fortement aggravé depuis la fin de la guerre conduit à entourer de ménagements particuliers ceux qui, étant dans les « affaires », rapportent au Trésor, dont ils sont devenus pratiquement les auxiliaires forcés, des rentrées de fonds d'autant plus importantes que leur chiffre d'affaires ou les bénéfices sont plus élevés » (1).

Mais qu'elles qu'en soient les causes et les raisons, nous nous trouvons devant le fait accompli ; cette législation sur la « propriété commerciale » est incorporée dans notre Droit. Les interprètes ont tenté de la justifier en invoquant les principes de l'abus du droit, de l'enrichissement sans cause, ou la création d'une véritable propriété nouvelle fondée sur le travail ; malgré la difficulté qu'il y a de reconnaître au point de vue juridique la valeur de chacun de ces arguments, on peut dire que le législateur « paraît bien les avoir admis tous et chacun pour partie ». L'indemnité d'éviction paraît ainsi sanctionner l'abus du droit, l'indemnité prévue à l'art. 6 l'enrichissement injuste, et l'ensemble de toutes les dispositions cette propriété fondée sur le travail. Si la loi a dépassé le but à atteindre, il y a quelque chose de juste malgré tout à la base. Le locataire a créé ou augmenté une valeur, un bien, ce bien est le fonds de commerce, lequel avec tous les éléments qui le composent reste sa propriété ; or à cette propriété immatérielle il manquait des assises, un support stable. Pour qu'il exerce son activité le commerçant doit trouver un emplacement permanent, cet emplacement la loi le lui donne en lui désignant un immeuble sur lequel il va exercer concurremment avec le propriétaire un droit de propriété de nature différente. La conséquence fâcheuse est évidemment de voir sur le même bien deux propriétés à titre différent : la propriété immobilière acquise selon un des modes du droit civil, et la « pro-

(1) V. Demontès et Jeauffret. Code de Commerce annoté, p. 301.

priété commerciale » créée par le législateur. Sur le terrain de l'utilité pratique, c'est une solution sans doute défendable, le commerçant est ainsi à l'abri des risques de tous ordres qui pourraient le menacer dans l'accomplissement du but qu'il se proposait : la réalisation de bénéfices, bien que sur le terrain juridique elle bouleverse les principes anciens.

Forcés d'accepter au seul point de vue objectif cette législation sur la propriété commerciale, avec ses avantages et ses inconvénients, nous devons nous demander si, comme on le veut, ces dispositions sont applicables au fermier sortant.

Partant de la distinction établie dès le début et qui consiste à affirmer que le locataire commerçant a cherché à défendre un bien dont il était titulaire, tandis que le fermier a toujours cherché à récupérer une avance qu'il a faite, sans y être tenu, sur un bien dont il n'est pas propriétaire, nous serons amenés à constater qu'il s'agit bien de deux situations distinctes, et qu'à l'une et l'autre doivent correspondre des règles différentes.

Tout d'abord, le point de départ est faux ; on ne peut comparer la propriété culturale à la propriété commerciale. L'expression « propriété culturale » paraît avoir un sens superficiel ; inventée pour la circonstance, elle ne semble être que la reproduction intégrale des termes mêmes dont on s'est servi pour faire reconnaître les droits nouveaux au locataire commerçant. Pour ce dernier, passe encore ! l'expression « Propriété Commerciale » n'est pas tout à fait vide de sens, puisque le commerçant reste bien propriétaire des divers éléments de son fonds ; la clientèle, l'achalandage, l'enseigne, le nom commercial, etc... constituent ce bien immatériel qu'il peut négocier et qui est tout différent du droit au renouvellement et des droits à indemnités qu'on lui a reconnus par la suite.

Mais qu'est-ce que la « propriété culturale » ? Pour le

savoir, il faut se reporter à la définition qu'en donne le rapporteur du projet : « La notion de propriété culturale peut être définie : un ensemble d'éléments qui constituent un tout indivisible, une universalité juridique dont on ne saurait distraire un des éléments. De même qu'il existe un fonds de commerce dont la propriété est actuellement reconnue au commerçant, il existe un fonds de culture dont la propriété doit être reconnue au fermier ». C'est bien là une affirmation gratuite, une copie pure et simple de la définition qu'on pouvait donner de la « propriété commerciale » à l'origine : un « tout indivisible » une « universalité juridique », avec cette différence que celle-ci était mieux fondée que celle offerte par le rapporteur ; et puis, cette façon péremptoire d'affirmer que du moment qu'il y a un fonds de commerce, il doit exister un fonds de culture dont la propriété doit être reconnue, indique suffisamment la faiblesse des arguments. Si, en effet, on cherche à savoir quels sont les éléments de cette propriété, on se trouve en face de la pire difficulté, puisque tout aussi bien ils n'existent pas, à moins qu'on ne tienne pour valables ceux qu'énonce le rapporteur lui-même : « Le fermier qui a amélioré le fonds sur lequel il a travaillé, de longues années durant, dit-il, le fermier qui a investi des capitaux quelquefois très importants mais non immédiatement mobilisables — tels que fumures, arrière-fumures, amendements, plantations, drainages ou irrigations, constructions de bâtiments, de silos... — a ainsi constitué une richesse souvent immatérielle dont il paraît juste de lui reconnaître la propriété ». Parler de quelque chose d'immatériel lorsqu'il s'agit de fumier ou de bâtiments, c'est vouloir jouer avec le paradoxe. Rien de comparable à l'achalandage, à la clientèle, à l'enseigne... : le fermier a augmenté la valeur du fonds, c'est incontestable ; mais cette valeur s'est incorporée à l'immeuble lui-même dont elle fait partie intégrante, elle lui reste acquise ; tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose, dit l'article 551 du C. C., appartient au propriétaire ; les capitaux, même

non immédiatement mobilisables, ne constituent pas un bien immatériel : ils sont la source de la plus-value, mais leur valeur est tangible, réelle, et ils peuvent faire l'objet de remboursement. Indépendamment de la plus-value donnée à l'immeuble par la prospérité et l'étendue de sa maison de Commerce, le locataire a aussi donné une plus-value aux éléments de son propre fonds. S'il est parvenu grâce à une habile publicité à agrandir le rayon d'action de ses affaires, à faire prendre de l'extension au « nom commercial », il est le seul bénéficiaire de son activité ; s'il négocie son fonds, il ne manque pas d'en faire état pour la fixation du prix de vente, et c'est bien là sa propriété constituée par les éléments immatériels, distincte de son droit à indemnité pour la plus-value conférée à l'immeuble au cas où son bail ne serait pas renouvelé. Pour le fermier rien de semblable. La Commission de législation civile et criminelle semble bien avoir compris qu'il n'y a pas d'éléments suffisants pour pouvoir constituer la « propriété culturale » ; aussi n'a-t-elle pas cru devoir insérer la définition citée plus haut dans le texte du projet de loi « moins par question de principe, dit le rapporteur, que par raison d'opportunité ». Evidemment ! De même elle a préféré substituer au titre du projet de loi choisi par le Gouvernement « Projet de loi relatif à la propriété culturale », celui de « Projet de loi tendant à instituer en faveur des fermiers le droit à la propriété de la valeur culturale ».

La question change de terrain dans ce cas ; on ne raisonne plus sur une donnée connue, on l'invente, on la crée pour ensuite en tirer les conséquences qu'on désire en tirer. Si nous comprenons bien le sens de ce titre, le droit du fermier porte sur la « valeur » qu'il a donnée au bien ; prenons un exemple concret : le bien vaut 500.000 francs à son entrée en jouissance ; il vaut 600.000 francs à l'expiration du bail. Le fermier a droit à une valeur de 100.000 francs ; mais cela, nous ne l'avons jamais nié, et l'on trouve dans

le Code la reconnaissance de droits de même nature : l'art. 1673, pour n'en citer qu'un, stipule qu'au cas d'exercice du réméré par le vendeur, celui-ci sera tenu de rembourser à l'acheteur « les réparations nécessaires et celles qui ont augmenté la valeur du fonds jusqu'à concurrence de cette augmentation ». Le droit de l'acheteur à réméré, qui s'est vu retirer la chose, est donc un droit sur la valeur, mais c'est là la formule exacte du principe de l'indemnité de plus-value.

On peut ainsi se rendre compte que le fermier, en prenant possession de la terre, n'apporte avec lui aucun élément de propriété immatérielle à laquelle il convienne de donner, comme à celle du commerçant, un support matériel.

Si on veut dès lors pousser encore la comparaison, le point de départ du raisonnement étant erroné, les conclusions ne peuvent qu'être faussées. Comment reconnaître le droit à la valeur de la « propriété culturale » ? Comment le sanctionner ? Il y a plusieurs façons. La première est celle prescrite dans le projet de loi : « A notre avis, dit le rapporteur, cette propriété peut être garantie par un ensemble de droits qui seraient reconnus au fermier et que l'on pourrait ainsi énoncer : a) droit de priorité pour le renouvellement du bail — b) droit de cession du bail à un tiers — c) droit de révision périodique du prix du bail — d) droit à une indemnité d'éviction en cas de renvoi — e) droit éventuel à indemnité de plus-value en cas de résiliation ou de cession du bail — f) droit de préemption en faveur du fermier en cas de vente par le propriétaire du fonds ». Nous examinerons dans une autre partie chacune de ces dispositions : soulignons simplement pour l'instant, où nous nous occupons d'une justification théorique, que ces dispositions nous paraissent peu fondées et qu'elles dépassent le but à atteindre.

Peu fondées d'abord, parce qu'en admettant qu'on puisse à la rigueur tenir pour acceptables celles de la loi de 1926-

1933 à l'égard du locataire commerçant, leur transposition à l'agriculture est impossible et inutile. Les droits du locataire sur son fonds sont reconnus et consolidés ; ils voient désormais avec les droits réels puisqu'on leur a reconnu un support matériel ; le droit du fermier est de toute autre nature, il reste un simple droit de créance, et même son droit à la « valeur » est un droit de créance, facilement appréciable en argent, comme celui de l'acheteur a réméré. Nous pouvons trouver dans le Code d'autres principes qui permettent la réalisation de ce droit.

Elles dépassent d'autre part le but à atteindre, parce qu'elles visent, non plus à rétablir l'équilibre, non plus à défendre uniquement les intérêts du fermier, mais encore et surtout à porter atteinte aux droits du propriétaire ; elles sont destinées, dit le rapporteur, à protéger « le fruit du travail des cultivateurs non possédants contre l'arbitraire ou le bon plaisir des propriétaires » : ce ne sont pas là des arguments inspirés par le seul souci de la justice, et au point de vue doctrinal ils ne peuvent être pris en considération, alors que d'autres moyens tirés de principes plus affirmés peuvent permettre de reconnaître les droits des uns tout en sauvegardant ceux des autres. Le fermier peut arriver à obtenir la récompense de son activité, le remboursement de ses capitaux, sans que pour cela il doive être question de créer un droit nouveau et de porter une fois de plus atteinte au droit de propriété qui reste encore le fondement de notre ordre social.

CHAPITRE DEUXIÈME

ESSAI D'UNE JUSTIFICATION THÉORIQUE D'APRÈS LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DE NOTRE DROIT

A s'en tenir à la théorie classique des contrats, il ne fait pas de doute que le fermier ne puisse exiger à la fin du bail une indemnité. Liées par leur volonté, les parties vont reprendre leur liberté à l'expiration de leur accord. Le fermier ne peut pas plus exiger de son propriétaire, que ce dernier ne le peut de son co-contractant. Il apparaîtrait donc à première vue impossible de justifier l'indemnité due au fermier sortant en faisant appel aux principes du Code, puisque précisément ce droit du fermier paraît en contradiction avec eux. Cependant il semble qu'on puisse, en sortant de la théorie des contrats, et en faisant appel à des principes généraux qui sont ou qu'on prétend être dans la ligne et l'esprit du Code Civil, trouver un fondement théorique au droit du fermier.

C'est ce que nous allons nous efforcer de démontrer à présent. Trois théories nous paraissent pouvoir être mises en avant, dont la valeur, il faut bien le reconnaître, est inégale pour le résultat de notre recherche : la théorie de l'abus du droit, la théorie de l'imprévision, et la théorie de l'enrichissement sans cause. Nous ferons de chacune d'elles l'objet d'une Section, et nous consacrerons une troisième Section, beaucoup plus importante celle-là, à l'étude de l'enrichissement sans cause, très souvent invoqué pour fonder l'indemnité due au fermier sortant.

Section I

Théorie de l'abus des droits

La notion de l'abus des droits n'a pas été retenue par les

rédacteurs du Code, qui avaient de l'exercice des droits de l'individu une conception tout à fait libérale ; pour eux comme pour les Romains, le droit de chacun se confondait avec la liberté individuelle dont il n'est, en fait, que le dérivé et l'application ; aussi n'est-il écrit nulle part que quiconque puisse demander compte à autrui de la façon dont il exerce son droit, tant que dans cet exercice celui-ci ne sort pas de la sphère légale.

Contre cette conception libérale, une réaction s'est toutefois opérée, et la théorie de l'abus des droits a pris de nos jours une extension considérable et a fait l'objet d'interprétations jurisprudentielles nombreuses, de discussions doctrinales encore plus nombreuses, en même temps que d'essais législatifs dans les Codes étrangers. Notre intention n'est pas de passer en revue tout ce qui a été fait et écrit sur ce sujet, puisque tout aussi bien cette notion n'a pas de contours nets et qu'il est difficile d'en donner une définition juste ou de trouver un critérium exact. Il nous suffira de rechercher le critérium offert par la jurisprudence, de donner un bref aperçu d'une conception doctrinale, pour savoir s'il y a possibilité d'adopter cette notion, comme un fondement sérieux au principe que nous défendons.

Le propriétaire n'abuse-t-il pas de son droit en procédant à l'expulsion du fermier sans lui payer une indemnité lorsque la plus-value existe, bien qu'elle n'ait pas été prévue dans le contrat ? C'est sur ce simple point que se ramène pour nous la question.

Comment parvient-on à distinguer les cas où l'exercice d'un droit est abusif de ceux où il ne l'est pas ?

L'intention de nuire a servi de point de départ, de premier critère à la théorie de l'abus des droits ; on s'est rendu compte que le fait pour l'individu d'exercer son droit n'est pas toujours un motif d'exonération, et qu'il peut y avoir faute dans l'exercice même du droit. S'il est poussé par des motifs malveillants, l'individu agit mal, s'il agit mal il en-

gage sa responsabilité délictuelle ; en usant de son droit de cette façon, il n'est plus dès lors susceptible de protection : « *malitiis non est indulgendum* », les méchants n'ont pas droit à l'indulgence.

Cette question a fait l'objet de multiples décisions judiciaires. Citons au hasard à titre d'exemple, le cas du plaideur qui intente un procès par pur esprit de chicanerie (1), le cas du critique qui, dans le seul but de jeter un discrédit sur l'œuvre d'un auteur dramatique et sur l'auteur lui-même, donne des appréciations désobligeantes (2), le cas du propriétaire qui hérissé son terrain de fils de fer barbelé en vue de rendre périlleux l'exercice des aéroplanes (3), etc...

Ce qui est ainsi sanctionné, ce n'est pas le seul fait, envisagé en soi, de nuire à autrui, car ce n'est pas une faute de nuire à autrui en poursuivant son propre intérêt, mais bien le fait de nuire sans intérêt, et uniquement dans l'intention de nuire. C'est là une forme d'abus du droit génératrice de responsabilité civile. En faisant ainsi de l'intention malveillante le critère de l'abus, la jurisprudence ne fait en somme que l'application des principes écrits dans le Code Civil allemand et le Code Civil chinois (4).

Si l'on applique le critère de l'intention de nuire au propriétaire qui signifie congé au fermier pour reprendre son bien amélioré, peut-on relever à son encontre un fait générateur de responsabilité ? Peut-on dire qu'il a agi uniquement « *animo noscendi* » ? Il est bien rare que ce soit uniquement dans l'intention de nuire au preneur que le pro-

(1) Req. 10 janvier 1910. D. P. 1911-1-370.

(2) Tr. Seine 11 janvier 1908 S. 8-2-219, Civ. 21 mai 1924, D. P. 1924-1-97 et note Josseland.

(3) Req. 3 août 1915. D. P. 1917-1-79.

(4) Le C. C. allemand admet formellement l'intention de nuire comme critère de l'abus du droit. Il dit dans son art. 226 : « L'exercice d'un droit n'est pas permis lorsqu'il ne peut avoir d'autre but que de causer un dommage à autrui... ».

Le C. C. chinois dit dans son art. 148 : « L'exercice d'un droit ne peut avoir pour but principal de nuire à autrui ».

priétaire reprenne son bien pour l'exploiter lui-même ou le louer à une tierce personne; il faudrait supposer des hypothèses où une mésentente aiguë a séparé l'un et l'autre pendant la durée de l'exploitation, et qu'arrivé au terme prévu au contrat le bailleur oppose un refus formel de relocation. Dans ce cas encore, celui-ci pourrait invoquer les avantages que lui confère son droit, car il est très difficile de distinguer s'il agit par intention malveillante, ou uniquement par intérêt. En fait, dans l'immense majorité des cas, il ne vise que les avantages que lui a procurés le bail, il agit sous l'impulsion de son intérêt personnel, et il n'exerce donc pas son droit d'une manière abusive et sa responsabilité ne saurait être engagée.

Un autre critère admis par la jurisprudence consiste à relever un abus du droit, non plus lorsqu'on rencontre chez l'auteur du dommage l'intention de nuire, mais lorsque sa conduite dénote l'absence des précautions que la prudence d'un homme attentif et diligent lui aurait inspirées ; ainsi la Cour de Lyon a jugé que le bailleur qui, pour une dette contestée, opère une saisie gagerie sur le mobilier du locataire et paralyse par là ses affaires, peut être condamné à payer à ce dernier une indemnité (1). Ce critère basé sur l'absence de diligence suffisante correspond au quasi délit civil : mais on ne peut pas dire que le propriétaire commette une négligence en reprenant la libre disposition de ses terres.

Les critères que la jurisprudence applique pour sanctionner l'exercice abusif d'un droit ne peuvent donc pas nous servir à fonder le principe de l'indemnité que mérite le fermier. On peut admettre que dans de nombreux cas les intérêts du fermier sont lésés par la brusque rupture du contrat, par l'exercice que fait de son droit le propriétaire, on peut même penser que ce dernier « commet une

(1) Lyon 25 mai 1906. P. F. 1907-2-256.

suprême injustice en usant de son droit avec la dernière rigueur », selon l'expression de M. Ripert (1) ; mais il exerce son droit sans intention malveillante, et cela suffit à couvrir sa responsabilité.

Au critère intentionnel, qui malgré tout limite les cas d'abus des droits, on a substitué un critère fonctionnel, tiré de l'esprit du droit, de la fonction qui lui est dévolue. Alors qu'il n'y a pas intention malveillante, et du moment qu'un acte constitue en lui-même, objectivement, un fait excessif, anormal, il y a abus du droit. M. Josserand (2) s'est fait le grand théoricien de ce principe nouveau ; il considère que les droits des hommes sont des moyens pour des buts à atteindre. Il faut confronter le mobile auquel le titulaire du droit a obéi, la fin qu'il s'est proposée, avec l'esprit et la fonction du droit : s'il y a discordance, l'usage se révèle abusif, et le critère de l'abus c'est l'exercice anormal du Droit, le détournement du droit de sa fonction.

Suivant leur « esprit », M. Josserand classe les droits en trois catégories : a) Les droits non causés : tel le droit pour un ascendant de faire opposition au mariage de ses descendants ; le droit pour un père de famille d'exhérer un ou plusieurs enfants dans les limites du disponible.

b) Les droits à esprit altruiste : tels la puissance paternelle, l'autorité maritale, l'autorité tutélaire...

c) Les droits à esprit égoïste : tels le droit de propriété, le droit pour le créancier de poursuivre son débiteur suivant les voies légales...

Chacun de ces droits a sa mission à remplir ; ils doivent demeurer dans le plan de la fonction à laquelle ils correspondent, sinon leur titulaire commet un détournement, un abus du droit ; l'acte abusif est l'acte contraire au but de l'institution, à son esprit, à sa finalité.

(1) Ripert « La règle morale dans les obligations », p. 135, N° 80.

(2) Josserand. De l'esprit des droits et de leur relativité, p. 295 et suiv.

Si les droits non causés peuvent être exercés dans des conditions et dans des buts quelconques, sans que le titulaire ait à rendre compte des motifs qui le font agir et sans que sa responsabilité puisse jamais être engagée, les droits à esprit altruiste, au contraire, répondant à des intérêts qui sont extérieurs au titulaire, sont susceptibles d'être abusifs : exercés dans une pensée égoïste, ils sont détournés de leur but, donc abusifs.

Quant aux droits à esprit égoïste leur raison d'exister n'est point seulement dans la satisfaction des intérêts personnels du titulaire, mais aussi dans les intérêts de la société, laquelle rattache l'égoïsme individuel à son propre but et met « cet égoïsme individuel au service de ses besoins vitaux ».

Les droits à esprit égoïste doivent donc servir d'abord aux besoins du titulaire ; en ce qui les concerne « le désintéressement apparent est pernicieux » parce qu'antifonctionnel ; seul l'égoïsme est sauveur. Mais l'acte du titulaire doit être aussi bon économiquement à peine de revêtir un caractère abusif.

La fonction sociale de la propriété rurale étant l'exploitation fructueuse des terres ne peut-on pas voir alors un abus du droit de la part du propriétaire lorsqu'il congédie un fermier actif et qui réalise des améliorations ?

D'après la conception de M. Josserand pour parvenir à démontrer que le titulaire d'un droit à esprit égoïste commet un abus, il faut établir, en premier lieu, qu'il n'a pas agi dans son intérêt, ce qui est d'ailleurs difficile si ce n'est même impossible. Mais examinons le cas du propriétaire qui refuse de renouveler le bail à son fermier. Agissant ainsi, en reprenant son bien pour l'exploiter lui-même ou pour le louer à un autre fermier, il exerce son droit conformément à la fonction qui lui est dévolue, il en use dans son propre intérêt ; on pourrait même aller jusqu'à dire que le propriétaire n'a pas seulement le droit de reprendre son

fonds amélioré et de refuser une indemnité mais qu'il en a le devoir. Sur ce premier point donc le propriétaire ne commet pas d'acte abusif.

En deuxième lieu le fait de ne pas renouveler est-il contraire à la fonction sociale du droit de propriété ? Rien n'est moins sûr, car le bailleur peut également invoquer des motifs conformes au but de son droit. Ne peut-il pas soutenir en effet que lui-même exploitera mieux que son fermier, ou que le nouveau fermier exploitera mieux que son prédécesseur ?

Ainsi dans l'une et l'autre hypothèse on ne peut relever contre le bailleur un abus du droit et la théorie de M. Josserand ne permet pas de fonder le principe de l'indemnité.

On est tenté de voir enfin un abus du droit dans l'hypothèse, la plus fréquente et la plus simple, où, le bail terminé, le bailleur propose au fermier de lui relouer, mais à des conditions plus onéreuses, tout comme faisaient les propriétaires d'immeubles à l'égard des locataires commerçants. Spéculant sur le besoin qu'éprouve le preneur de se maintenir sur les lieux, il fixe le loyer à un prix plus élevé ; si le preneur ne consent pas à payer le prix demandé, il refuse de signer un nouveau contrat. N'y a-t-il pas dans ce cas un abus du droit « de ne pas contracter » commis par le propriétaire ?

Le fait pour celui-ci de placer le fermier dans l'alternative de payer ou de s'en aller paraît être, certes, une exagération manifeste de son droit et c'est ainsi que peut l'entendre le sens commun ; mais est-ce suffisant pour conclure que le propriétaire abuse de son droit de ne pas contracter au sens dans lequel la jurisprudence et la doctrine entendent cette expression ?

Avant de répondre il faut se garder de commettre une confusion et de procéder à des déductions un peu trop hâtives résultant de la comparaison qu'on est amené à faire entre les agissements du propriétaire d'un fonds rural, ex-

ploité par un fermier, et ceux commis, autrefois, par le propriétaire d'un immeuble occupé par un commerçant ?

Contre cette dernière catégorie de propriétaires le législateur est intervenu. En leur imposant le renouvellement du bail obligatoire, il a supprimé, chez eux, la liberté de ne pas contracter. Dès lors quand un propriétaire refuse de renouveler le bail sans invoquer des motifs graves et légitimes on est amené à voir, dans ce refus, un abus du droit de ne pas contracter.

Si dans ce cas il y a abus pourquoi ne pas voir également un abus dans le fait pour le bailleur de congédier son fermier, parce que celui-ci ne consent pas à payer un supplément de loyer ? Les conditions étant les mêmes, dans l'une et l'autre hypothèse il y a abus.

Telle est la déduction qu'on tire naturellement de cette comparaison.

C'est pourtant une erreur. L'erreur initiale provient précisément de cette comparaison qu'il faut se garder d'établir, car on ne peut comparer que des choses comparables. Or la situation juridique de ces deux bailleurs est, au point de vue contractuel, tout à fait différente : chez l'un, en effet, la liberté contractuelle n'existe plus, ou presque ; si le propriétaire d'un immeuble à usage commercial peut refuser de lier sa volonté à celle d'autrui, s'il peut, par exemple, refuser un bail à tel commerçant qu'il ne connaît pas, il ne peut plus refuser un nouveau bail à celui qui occupe les lieux en vertu d'un bail antérieur. En signant le contrat, la première fois, le propriétaire a abandonné pour un temps illimité sa liberté de ne pas contracter ; il s'est créé lui-même, si l'on peut dire, une situation analogue à celle d'un officier ministériel, lequel n'est pas libre de refuser son ministère, sous peine d'engager sa responsabilité ; il tend à devenir une sorte de « fonctionnaire à pouvoir limité » selon l'expression de M. Josserand.

Le propriétaire d'un fonds rural, au contraire, n'est lié

par aucune disposition légale ou réglementaire l'astreignant à renouveler le bail ; il conserve encore un pouvoir de détermination absolu, dont il peut user au gré de ses intérêts ; il est libre en principe de ne pas lier une nouvelle fois sa volonté à celle de son ex-contractant.

Quel est alors le critère qui puisse permettre d'établir qu'il a abusé de son droit de ne pas contracter ?

La jurisprudence (1) fait dans cette hypothèse comme dans celles d'abus du droit ordinaire, application du critère tiré de l'intention de nuire. C'est au fermier à rapporter la preuve de cette intention, difficulté à peu près insurmontable ; dans la plupart des cas le propriétaire agit par intérêt et uniquement par intérêt, on ne peut donc pas soutenir qu'il abuse de son droit de ne pas contracter.

Section II

Théorie de l'imprévision

On pourrait alors songer à faire de la théorie de l'imprévision le fondement de l'indemnité. On pourrait dire en effet que la plus-value qui apparaît à la fin du bail n'avait pas été prévue lors du contrat ; or il faut que cette plus-value soit attribuée à l'un ou à l'autre des co-contractants ; le mieux serait donc de reviser le contrat. Des circonstances imprévues survenues postérieurement à l'accord de volonté doivent entraîner un correctif : à la suite de saisons de pluies, de réussites particulièrement fructueuses et aussi d'efforts continus, une plus-value est née à la fin du bail, que rien ne laissait entrevoir au moment de la conclusion du contrat ; si ces circonstances avaient été connues lors du bail, il est fort probable que l'accord aurait été autre ; reviser le contrat, déterminer après coup à qui ira l'indemnité sera en fait respecter la volonté vraie des parties. Le

(1) Req. 13 mars 1905 (D. P. 1906-1-113). Civ. 9 mars 1915 (D. P. 1916-1-25). Trib. civ. Bordeaux, 14 décembre 1903 (C. 1905-2-17).

contrat est muet sur la question de la plus-value, c'est donc faire œuvre vaine que de supposer que les contractants ont accepté les conséquences lointaines de leurs actes. Cette volonté présumée ne serait qu'une fiction, mieux vaut rechercher l'intérêt social et l'équité, faire abstraction de la liberté individuelle : or dans le cas qui nous intéresse, l'équité veut que ce soit le fermier, seul producteur de richesse, qui bénéficie de la plus-value.

On s'est efforcé de montrer que cette théorie, si elle ne s'appuyait pas sur les principes du Code, n'était pas du moins en désaccord avec eux. L'art. 1156 ne dit-il pas : « qu'on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes ? ». On peut donc affirmer que la clause « *rebus sic stantibus* » est sous-entendue dans tout contrat : tout accord de volontés n'a de sens que si les conditions restent sensiblement identiques à ce qu'elles étaient à la formation. Si des circonstances imprévues modifient l'équilibre contractuel, l'équité veut que cet équilibre soit rétabli par une juste révision.

On n'a eu aucune peine à montrer que cette théorie de l'imprévision ne pouvait en aucune manière se concilier avec les principes du Code ; pour les rédacteurs de 1804 en effet, le contrat est une assurance pour l'avenir ; les prestations ne peuvent être remises en question, puisqu'on est lié par la volonté d'un moment, et non par sa volonté prise dans sa mobilité psychologique. Parce que tout contrat contient une emprise dans le futur, admettre la révision pour lésion, ce serait enlever au contrat son utilité, son sens, puisqu'il a précisément pour but de garantir le créancier contre l'imprévu. Si un déséquilibre apparaît dans les prestations, cette disproportion est la conséquence de l'aléa du contrat. Réviser le contrat sera peut-être une mesure opportune, mais ce ne peut devenir une règle générale.

Ainsi, proclamer la nécessité d'une révision parce qu'une

plus-value imprévisible au moment du bail apparaît, accorder une indemnité au fermier en prétendant qu'on retrouve la volonté vraie des parties, c'est violer l'accord précédemment établi. Il convient de remarquer d'autre part que la théorie de l'imprévision, outre les conséquences qu'elle entraîne dans les rapports contractuels, puisqu'elle enlève à chacune des parties la responsabilité des engagements librement conclus, n'est pas une théorie forcément favorable au fermier.

Elle mène à la révision du contrat, certes, mais dans quel sens se fera cette révision ? A la demande en indemnité introduite par le fermier, le propriétaire ne pourra-t-il pas dire : « Si j'avais su qu'il y ait à l'expiration du bail une plus-value je me la serais réservée au moment de l'accord, ou bien j'aurais consenti à la laisser au preneur, mais moyennant un prix de fermage plus élevé ? » Rien ne prouve ainsi que le fermier puisse bénéficier de la plus-value ; la révision peut même dans certains cas aboutir à un résultat contraire à ses intérêts : en période de prospérité économique il jouit, en effet, d'une situation avantageuse par rapport au propriétaire ; le loyer que perçoit celui-ci est peu élevé comparativement aux bénéfices que, lui, retire de l'exploitation. Si donc le propriétaire a la possibilité de faire reviser le contrat il peut résulter de la révision une augmentation du prix du loyer, à son détriment. Ce n'est pas là une simple hypothèse ; c'est bien le cas qui s'est produit lorsque, par la loi du 9 Juin 1927, le législateur a permis aux propriétaires d'obtenir la révision du prix des baux à ferme. Il est vrai de dire aussi que le législateur est intervenu également en 1933 et en 1935 (1), en faveur des fermiers, pour permettre à ces derniers d'obtenir une réduction des prix de leur loyer, compte tenu de la crise économique qui sévissait à cette époque sur l'agriculture.

(1) Loi du 8 avril 1933 (modifiée par celle du 2 juillet 1935), autorisant au profit du fermier la réduction du prix des baux à ferme.

Ces procédés du législateur, intervenant ainsi dans les rapports privés des individus, sont motivés sans doute par les meilleures raisons, mais ils présentent aussi de graves inconvénients. « Il est attristant pour ceux qui croient aux grands principes du Droit d'assister à cette éclosion de lois, qui en sapent les bases » dit M. Capitant (1). Comme lui, nous pensons qu'elles « favorisent, en réalité, l'imprévoyance et encouragent la mauvaise foi ». Mais en dehors de ces considérations d'ordre général, ils constituent en plus un exemple suffisant pour démontrer que la révision risque de n'être pas toujours favorable au fermier.

Une autre preuve encore que la théorie de l'imprévision peut se retourner contre lui est à trouver dans l'arrêt qu'a rendu la Cour de Cassation le 6 Juin 1921 (2) dans une affaire de bail à ferme, et précisément sur la question de la plus-value. A l'expiration du bail en 1919 un fermier devait rembourser au propriétaire le prix du cheptel ; or ce prix, par suite de la guerre, s'était considérablement élevé. A qui devait aller la différence du prix du cheptel avant la guerre et le prix du cheptel après la guerre ? Le fermier verserait-il seulement la valeur du prix des bestiaux en 1914, et retiendrait-il la plus-value ? ou bien le propriétaire obtiendrait-il la valeur du prix des bestiaux en 1919 ? Si l'on admettait la théorie de l'imprévision, le propriétaire devait bénéficier de la plus-value, car, par suite d'une circonstance imprévue : la guerre, l'équilibre des prestations se trouvait rompu. Si on admettait au contraire que c'était le bail conclu en 1914 qui régissait les obligations des parties, le fermier conservait la plus-value. C'est dans ce dernier sens qu'a statué la Cour de Cassation ; de sorte qu'en ne permettant pas la révision du contrat, en rejetant la théorie de l'imprévision, la Cour suprême s'est montrée dans

(1) Capitant. « Du régime de la violation des contrats ». Dalloz. Hebdomad. 1934. Chronique.

(2) Cass. Civ. 6 juin 1921. D. P. 1921-1-73.

ce cas favorable au fermier. Cette théorie est non seulement contestable dans son fondement, mais encore de peu de secours pour le principe de l'indemnité à verser au fermier qui améliore le fonds. Certes, celui-ci peut, par le moyen de la révision, arriver à une transaction avec le propriétaire : mais rien ne dit que cette transaction lui soit favorable, rien ne permet en tout cas de proclamer que le fermier a droit à une indemnité par le seul fait de la révision. La théorie de l'imprévision met bien en jeu la plus-value, mais ne crée pas un droit au profit du fermier. Si un droit peut naître au profit du fermier, ce n'est pas nécessairement de la révision du contrat, c'est plutôt en raison de la plus-value qui motive cette révision.

Le mieux est de voir alors dans cette plus-value un enrichissement du propriétaire.

Section II

Théorie de l'enrichissement sans cause

Le principe « que nul ne peut s'enrichir injustement aux dépens d'autrui » puise son fondement dans l'équité et traduit avant tout un précepte de morale sociale ; cependant les Romains qui, les premiers, l'ont énoncé, le considéraient déjà comme une source juridique d'obligations. Suivant les circonstances et les hypothèses où se produisait un enrichissement, ils avaient en effet créé en faveur de l'auteur de cet enrichissement réalisé par autrui à son préjudice certaines actions personnelles appelées « *condictiones* ». C'est ainsi que par la « *condiction sine causa* » ils permettaient à la victime de réclamer la réparation du préjudice lorsque l'enrichissement n'était pas la conséquence d'un acte juridique ; par l'action « *de peculio et de in rem verso* », ils permettaient à celui qui avait traité avec un « *alieni juris* », sans que ce dernier en ait reçu l'ordre du « *pater familias* », de poursuivre celui-ci jusqu'à concurrence du profit que l'opération de « *l'alieni juris* » lui avait procuré.

Cette notion d'enrichissement sans cause, dégagée par les Romains, s'est transmise à travers les siècles et domine toutes les législations. Les rédacteurs du C. C. ont omis de formuler d'une manière expresse le principe dans nos lois. Sans vouloir cependant rompre avec la tradition romaine, ils ont fait de la règle que « nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui » plusieurs applications qu'on peut traduire de la façon suivante : « Toutes les fois qu'une personne est obligée de restituer une chose, soit parce que son titre d'acquisition est résolu, soit parce qu'il est nul, elle a droit au remboursement des impenses nécessaires qu'elle a faites et des dépenses d'amélioration dans la mesure de la plus-value donnée à la chose (1). C'est ce que décident les art. 861-862 pour le cas du rapport d'un immeuble à une succession par un héritier donataire, l'art. 1673 pour le cas d'exercice par le vendeur de l'action en réméré, l'art. 1381 pour le cas du paiement de l'indû, l'art. 1947 pour les dépenses que le dépositaire a faites en vue de la conservation de la chose donnée en gage, l'art. 2175 pour le cas où le tiers détenteur délaisse l'immeuble hypothèque ou subit l'expropriation ; l'art. 555 pour le cas d'accession ; enfin la théorie importante des récompenses dans le régime de communauté en est l'exemple le plus saisissant. Comme on le voit, le principe est susceptible d'une infinie variété d'applications ; mais, en dehors de ces dispositions formelles, faut-il appliquer la règle que « nul ne peut s'enrichir injustement aux dépens d'autrui » toutes les fois que l'équité paraît en postuler l'extension ; et, plus spécialement, l'augmentation de valeur conférée au fonds par le fermier peut-elle être considérée comme un cas d'enrichissement sans cause, à l'égard du propriétaire ? Si oui, quel est, en l'absence de texte légal, le fondement de cette extension ? Telle est la question à laquelle nous devons répondre. Il nous

(1) Colin et Capitant, op. cit. N° 239.

faut dès lors dégager les notions principales de cette théorie de « l'enrichissement sans cause », le fondement juridique du principe lui-même, l'action qui en permet la mise en œuvre dans la pratique courante, et son application éventuelle au cas qui nous occupe.

La jurisprudence et la doctrine admettent parfaitement que le principe « nul ne peut s'enrichir injustement aux dépens d'autrui », traduit plus qu'une règle d'équité et de morale, mais qu'il est aussi une source d'obligation ; elles accordent l'action dite « *de in rem verso* », à celui qui se prétend l'auteur d'un enrichissement dont a profité un tiers.

Et tout d'abord quand pourra-t-on dire qu'il y a enrichissement sans cause ?

Notre droit français subordonne la naissance de toute obligation à une cause licite, et diffère sur ce point de certaines législations étrangères qui admettent l'acte abstrait. Dans le Code civil allemand et dans le Code civil suisse, le contrat se forme même si l'obligation est sans cause ; toutefois, l'enrichissement réalisé sans cause, fait naître une action personnelle qui redresse le contrat, valable mais injuste. Chez nous, au contraire, l'absence de cause doit entraîner l'action réelle en revendication, même contre les tiers. Aussi, quand on parle d'enrichissement sans cause, on veut dire tout simplement que, pour être sujet à répétition, l'enrichissement ne doit pas puiser sa source dans un contrat, dans un lien juridique préexistant. Le mot « cause » est synonyme de « cause efficiente » et non point de « cause finale », et pour certains auteurs l'expression « enrichissement illégitime, injuste », paraît plus exacte. Cette théorie n'intervient dès lors que dans les rapports extra-contractuels ; on peut ainsi parler d'enrichissement injuste dans le cas où le fermier entrant vient bénéficier des améliorations effectuées sur le bien par le fermier sortant, car aucun lien de droit, aucun contrat n'existait entre eux. Mais dans les rapports du fermier et du propriétaire, lors-

que le bail arrive à expiration, peut-on dire que celui-ci s'est enrichi injustement, sans cause, d'après le sens que nous venons de dégager ?

Sur la recherche du fondement juridique qui est à la base de l'obligation de restituer l'enrichissement, les discussions ont été longues et les théories nombreuses. Il nous suffira d'énoncer rapidement les plus importantes pour donner un aperçu de l'ampleur qu'a revêtu le problème.

La première en date est celle qu'a émise Demolombe (1), pour qui l'action « *de in rem verso* » n'était qu'un succédané de l'action « *negotiorum gestorum* ». Cet auteur pensait que la base juridique des premiers arrêts qui ont admis l'action « *de in rem verso* » était à chercher dans les textes, et il l'a rattachée à une gestion d'affaires, mais à une gestion d'affaires imparfaite. « L'explication que nous croyons devoir proposer, a-t-il écrit, consiste à dire que l'action « *de in rem verso* », quoique se trouvant en dehors des conditions du quasi-contrat de gestion d'affaires, n'en doit pas moins être considérée comme une action en quelque sorte auxiliaire de l'action « *negotiorum gestorum* », lorsque, par une circonstance quelconque, le fait juridique qui s'est produit ne réunit pas toutes les conditions requises pour constituer le quasi-contrat de gestion d'affaires ». Pour Laurent, l'action « *de in rem verso* » et l'action « *negotiorum gestorum* » procèdent de la même cause et ne diffèrent que quant à l'étendue des obligations du maître.

Cette théorie, qui fait ainsi de la notion d'enrichissement sans cause un succédané de la gestion d'affaires, n'a pas joui d'une grande faveur dans la doctrine; elle a été repoussée, parce qu'il est impossible de déterminer exactement ce que ses partisans entendent par gestion d'affaires normale ou anormale, et que leur critérium ne parvient pas à rendre compte des décisions où la jurisprudence admet qu'il

(1) Demolombe, T. 31, N° 48 et suiv.

y a action « *de in rem verso* », car la gestion d'affaires suppose toujours un gérant, c'est-à-dire quelqu'un qui veut faire l'affaire d'autrui ; or, dans la plupart des cas où l'action en répétition est accordée, le demandeur a voulu faire sa propre affaire, et non pas celle d'autrui.

Un autre système, présenté par MM. Ripert et Teisseire, éclaire d'une façon originale la recherche du fondement de l'action « *de in rem verso* ». Ces auteurs voient dans la répétition de l'enrichissement la contre-partie de la responsabilité fondée sur le risque. La règle à formuler est une réplique symétrique de l'art. 1382 : « tout fait quelconque de l'homme qui procure à autrui un enrichissement sans cause, donne le droit à celui par le fait duquel il est arrivé à le répéter ». Cette conception est bien plus large que celle de Demolombe, puisqu'elle donne à l'enrichissement une extension indéfinie. Elle est ingénieuse certes, mais elle implique l'adoption de la théorie du risque, et elle ne peut satisfaire les partisans de la théorie de la faute comme base de la responsabilité.

Pour M. Planiol, l'action « *de in rem verso* », sanctionne la violation d'une obligation légale. Cet auteur lui attribue un fondement quasi-délictuel, se basant sur le fait qu'il n'est pas permis à l'individu enrichi de conserver le montant de l'enrichissement sans enfreindre l'obligation légale de restituer : tout comme l'action qui sanctionne les délits, elle est une action indemnitaire. Mais, dans le fond, M. Planiol transforme arbitrairement un simple devoir en une obligation légale, et son explication n'a pas trouvé d'écho dans la jurisprudence.

A propos de ces théories, M. Wahl (1) a écrit : « La Cour de Cassation les a toutes repoussées, semble-t-il, en se basant uniquement sur l'équité, qui doit être le fondement de toutes les dispositions de la loi, de toutes les solutions

(1) Note au S., 1907-1-465.

de la jurisprudence ». Dès lors, la conception préférable, si ce n'est la meilleure, est celle qui voit dans l'obligation de restituer une règle coutumière d'équité, basée sur le grand principe que « nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui » ; et c'est bien celle admise, à la suite de Pothier, par de nombreux auteurs tels que Aubry et Rau, Labbé, Naquet, Wahl, Baudry-Lacantinerie. Aubry et Rau pensent (1) que l'action « *de in rem verso* » doit être admise « dans tous les cas où le patrimoine d'une personne se trouvant sans cause légitime enrichi au détriment de celui d'une autre personne celle-ci ne jouirait pour obtenir ce qui lui appartient ou ce qui lui est dû d'aucune action naissant d'un contrat, d'un quasi-contrat, d'un délit, d'un quasi-délit ». Cette conception repose sur des bases qu'une longue tradition lui a maintenues. Il suffit pour cela de rappeler la maxime de Pomponius (2) reprise par Domat (3), ou bien les propres paroles de Pothier : « Dans notre jurisprudence qui regarde la seule équité comme suffisante pour produire une obligation civile et pour donner une action, il ne doit pas être douteux que celui qui a fait des impenses dont je profite, doit avoir une action contre moi, jusqu'à concurrence de ce que je profite ».

Les conceptions de Demolombe et de Laurent donnaient sans doute un fondement précis à l'action « *de in rem verso* », mais le reproche qu'on pouvait leur adresser était de porter à croire que la notion d'enrichissement injuste ne pouvait à elle seule constituer une règle de droit. Aujourd'hui il est donc bien certain que l'action « *de in rem verso* » est distincte du groupe des actions nées de la gestion d'affaires, qu'elle possède une nature juridique propre, et

(1) Aubry et Rau, T. IX, p. 355 (5^e édit.).

(2) « *Jure naturae aequum est, neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiores* ». L. 206. Dig. de divers regu. jur. (Liv. 50, T. 17).

(3) Domat. « *Lois civiles* », 1^{re} partie, Liv. 21, titre 7, sect. 1, p. 10.

que cette règle d'équité qu'elle sanctionne, malgré l'absence de formules explicites consacrées dans un texte légal, peut engendrer par elle-même des obligations. C'est d'ailleurs ce que la Cour de Cassation, dans le célèbre arrêt du 15 juin 1892 (1), a reconnu en ces termes : « Attendu que cette action dérivant du principe d'équité qui défend de s'enrichir au détriment d'autrui et n'ayant été réglementée par aucun textes de nos lois, son exercice n'est soumis à aucune condition déterminée ; qu'il suffit pour la rendre recevable que le demandeur allègue et offre d'établir l'existence d'un avantage qu'il aurait, par un sacrifice ou un fait personnel, procuré à celui contre lequel il agit... »

Telle est, ainsi dégagée, la valeur juridique de l'action « *de in rem verso* » ; tel est son fondement. Il nous faut alors, avant de comparer la situation du fermier avec celle du tiers qui a procuré un enrichissement à autrui, connaître les conditions d'exercice de cette action, car, son exercice est limité, tout enrichissement ne pouvant donner lieu à sa mise en mouvement.

L'obligation de restituer, créée par l'enrichissement, constituant une règle d'équité d'origine coutumière, si on veut déterminer le fonctionnement et les conditions de recevabilité de l'action « *de in rem verso* », c'est la coutume qu'il faut interroger, et la coutume dans ce cas est représentée par la jurisprudence. Par son arrêt de base du 15 juin 1892, la Cour de Cassation a ouvert la porte à l'exercice de l'action « *de in rem verso* », mais par des arrêts postérieurs (2) elle en a limité la recevabilité. Tout en reconnaissant le fondement juridique de l'action, la Cour de Cassation n'exigeait alors que la preuve de l'enrichissement, la preuve de l'appauvrissement et la preuve d'une relation de cause à

(1) Cass. Req. 15 juin 1892, D. P. 1892-1-596, S. 93-1-281.

(2) S. Cass. Civ. 2 mars 1915 (D. P. 1920-1-102). Cet arrêt a été un des premiers à formuler le caractère subsidiaire de l'action d'enrichissement sans cause.

effet. Cette innovation a suffi pour faire éclore toute une jurisprudence qui, la Doctrine aidant, est parvenue à déterminer tout en les limitant les conditions d'exercice. Ces dernières sont au nombre de cinq, qui doivent se trouver réunies par celui qui veut faire triompher ses prétentions.

La première consiste à prouver l'enrichissement du défendeur, et à établir que cet enrichissement existe encore au jour même où l'action est mise en mouvement ; c'est une différence qui distingue l'action en répétition de l'enrichissement de l'action « *negotiorum gestorum* », laquelle, plus favorable au gérant, permet d'apprécier la dépense au jour même où elle a été engagée. Cet enrichissement est la source, la base de l'obligation de restituer ; il consiste dans une augmentation de la valeur patrimoniale, et peut revêtir de multiples formes : jouissance d'une chose mobilière ou immobilière (1), amélioration par le demandeur d'un bien immobilier (2), bénéfice retiré d'une dépense effectuée par le demandeur, en un mot il peut résulter d'un profit matériel appréciable en argent. Mais, quelle que soit la forme sous laquelle il se présente, il faut qu'il soit réel et certain.

En deuxième lieu, il faut que le demandeur apporte la preuve d'un fait qui l'a appauvri ; cet appauvrissement peut résulter d'un travail, d'une prestation, d'une valeur sortie de son patrimoine, voire d'un manque à gagner (3). Selon l'expression de MM. Ripert et Teisseire, l'appauvrissement « c'est un objet, une somme d'argent que l'on fait entrer dans le patrimoine d'autrui, une dette que l'on paie pour lui, une construction que l'on élève sur son terrain, des réparations que l'on fait effectuer sur sa chose » ; là encore, dans toute la diversité des hypothèses qui peuvent surgir, c'est un fait soumis à l'appréciation des juges du fond.

(1) D. P. 1905 1-489. S. 1909 1-1.

(2) D. P. 1906 2-191.

(3) D. P. 1908 2.232.

Mais une corrélation est indispensable entre l'enrichissement et l'appauvrissement : c'est la troisième condition. Le demandeur est mis dans l'obligation de démontrer le lien de causalité qui doit exister entre son fait personnel et la conséquence grâce à laquelle le défendeur s'est trouvé enrichi (1).

Ce lien de causalité apparaît quand le préjudice du demandeur est la source immédiate du profit du défendeur. Ainsi dans le cas du paiement de l'indû, le débiteur véritable se trouvant libéré, réalise un profit et le profit est la conséquence directe de l'appauvrissement de celui qui a payé. Mais il y a des hypothèses plus délicates où la preuve de ce lien de causalité devient difficile par suite de l'intervention d'un tiers. La Cour de Cassation décide cependant que si l'intervention du tiers ne rompt pas le lien de causalité, l'enrichissement peut être répété : tel est le cas du marchand d'engrais dans l'arrêt de 1892.

Pour ce qui nous concerne, c'est l'enrichissement direct que nous devons envisager ; c'est la plus-value donnée par le fermier au bien qu'il cultive, et qui a procuré un enrichissement au propriétaire, hypothèse où il n'est nullement question de l'activité d'un tiers.

Telles sont les trois premières conditions, d'ordre matériel en quelque sorte, soumises à l'appréciation du juge et ne soulevant pas trop de difficultés quant à l'administration de la preuve. Les deux dernières, dégagées aussi par la jurisprudence sont d'un ordre plus délicat. L'enrichissement et l'appauvrissement prouvés et constatés, le demandeur doit surtout établir que l'enrichissement est « sans juste cause ». C'est là le point le plus important.

Qu'est-ce que cette absence de cause ? C'est l'absence d'un droit défini de conserver l'enrichissement ; on a parfois suggéré de remplacer l'expression d'enrichissement

(1) D. P. 95-1-391. S. 96-1-397.

sans cause, par celle d'enrichissement sans droit. C'est en partant de cette idée d'une conservation illégitime du profit que M. Planiol a construit son système du fondement quasi-délictuel de l'action « *de in rem verso* », et on aperçoit ce qu'il y a d'exact à son point de départ. La notion de cause, en général, est une des plus incertaines du droit, l'une de celles qui suscitent les divergences de doctrine les plus extrêmes. M. Capitant nous donne un critère de principe (1) suivant lequel, l'obligation n'étant qu'un moyen pour arriver à un but, ce but s'appelle, dans la terminologie juridique, « la cause de l'obligation ». Donc, en notre matière, la cause dont il est question serait le but poursuivi par celui qui a fait l'acte et qui s'est appauvri. Dans la gestion d'affaires, en effet, la cause de l'immixtion dans l'affaire d'autrui est le but de la gérer utilement sans que soit interdit au gérant le but d'un avantage personnel.

M. Rouast se rapproche en partie de cette conception. Pour lui, en effet, l'action de « *in rem verso* » n'est pas tant une action indemnitaire qu'une action destinée à rétablir un équilibre rompu, puisque le demandeur ne peut recevoir davantage que ce dont le demandeur s'est enrichi ; alors, dit-il, la cause est ici l'élément qui « forme la contre-partie, soit de l'enrichissement soit de l'appauvrissement et dont la présence a pour effet de les neutraliser » (2). Si cet élément fait défaut, si l'enrichissement se produit sans être compensé par un avantage concédé à l'autre partie, nous sommes en présence d'un enrichissement sans cause. On peut constater en fait que dans tous les arrêts qui ont admis l'action « *de in rem verso* », cette contre-partie n'existe pas.

A l'inverse la jurisprudence refuse l'action si le défendeur peut invoquer une juste cause d'enrichissement, ce

(1) Capitant. « De la cause dans les obligations ». Dalloz H. 1923.

(2) Rouast. « L'Enrichissement sans cause ». Rev. Trimest., p. 224.

qui constitue pour lui un moyen péremptoire de défense. « Cette juste cause, M. Martin la mentionne lorsqu'il parle « de relations contractuelles de l'une quelconque des parties soit avec l'autre, soit avec un tiers ». Cela s'accorde mieux avec l'idée de contre-partie de M. Rouast et avec celle de « droit défini », de M. Ripert ; un droit défini, comme une relation contractuelle, suppose plus ou moins, en effet, une contre-partie, et M. Ripert écrit : « De tels avantages étant réciproques, il n'y aurait aucun intérêt à mettre en branle un circuit d'actions qui ne s'arrêterait jamais. C'est donc cette idée de réciprocité ou mieux encore de normalité, qui doit ici, comme en matière de responsabilité limiter l'application logique de l'action « *de in rem verso* » (1).

Pratiquement, il y a des cas très nets de juste cause, créant pour l'enrichi une sorte d'irresponsabilité civile : lorsque celui-ci se prévaut par exemple d'une donation ou d'un contrat, et nous retrouvons la notion générale de la cause présentée par M. Capitant, laquelle est dans un contrat unilatéral « tantôt le désir de rendre service, tantôt la poursuite d'un but désintéressé » et dans un contrat synallagmatique « la volonté d'obtenir l'exécution de la prestation promise par le co-contractant ». Ainsi, malgré des nuances, les divers systèmes doctrinaux se complètent les uns les autres. Que les parties aient été liées par un « droit défini », qu'elles aient eu en vue un « but » déterminé, qu'elles aient espéré une « contre-partie », si elles étaient en « relations contractuelles » la théorie de l'enrichissement injuste ne peut jouer. Elle ne peut jouer que si fait défaut cet élément primordial qu'on appelle la cause, objet d'expression si différentes, lesquelles ont, malgré tout, une signification identique.

Comme dernière condition enfin, le demandeur ne doit avoir à sa disposition aucune autre voie de droit « naissant d'un

(1) Ripert et Teissière, *op. cit.*, p.

contrat, d'un quasi contrat, d'un délit ou d'un quasi délit ». L'action « *de in rem verso* » n'est qu'une action subsidiaire destinée à compléter le droit, mais non à le modifier contrairement à la volonté du législateur. M. Esmein (1) précise en quoi consiste cette fonction subsidiaire, il démontre comment elle a uniquement pour but de laisser la règle coutumière s'effacer, toutes les fois qu'il convient, devant la règle légale dont l'application est mieux définie : « Il s'agit d'empêcher, dit-il, que l'action « *de in rem verso* » ne bouleverse l'ordre juridique établi. Elle le ferait, si, par exemple, elle pouvait être intentée par le créancier contre le débiteur qui bénéficie de la prescription extinctive, par le propriétaire dépossédé, contre celui qui bénéficie de la prescription acquisitive. L'un et l'autre se sont enrichis « sans cause », au sens donné à cet mot dans la théorie des contrats. L'action « *de in rem verso* » doit compléter pour le rendre plus juste, l'ordre juridique établi, mais non le refaire ». Le rôle donc de cette action est de jouer lorsque la loi n'a rien prévu ; elle a pour fonction de redresser le déséquilibre entre deux patrimoines lorsqu'il n'y a pas d'autres moyens de le faire disparaître.

Il nous faut désormais faire application de ces principes au cas qui nous occupe ; il nous faut savoir si le droit du fermier qui a créé la plus-value puise son fondement dans la notion de l'enrichissement sans cause ; si ce fermier réunit toutes les conditions d'exercice de l'action « *de in rem verso* » pour faire triompher sa prétention à une indemnité.

Le principe que nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui puise sa source dans l'équité ; il traduit un précepte de morale que viennent sanctionner des règles de droit, règles qui, sans être énoncées par les rédacteurs de nos textes législatifs, se sont quand même dégagées sous la poussée de cette force émanant de l'idée de justice. Ainsi la sélection

(1) Planiol et Ripert. T. II par Esmein, N°

du juste et de l'injuste s'opère d'elle-même tôt ou tard ; pour faire régner l'ordre dans une société civilisée, il est en effet des moyens nécessaires qui s'imposent à tous, que chacun doit accepter dans un intérêt supérieur puisqu'ils établissent une ligne de démarcation entre les actes licites et illicites. Pour permettre ainsi d'établir la distinction entre un enrichissement fondé sur une juste cause de celui qui ne l'est pas, à défaut d'une loi, c'est la jurisprudence qui peu à peu est arrivée à trouver ces moyens, elle a dégagé ces règles nécessaires à la sauvegarde du principe lui-même, et en agissant ainsi, on peut dire qu'elle a répondu au besoin de justice supérieure qui se trouve chez n'importe quel individu.

Et alors, placés devant la réalité pratique, la question qui se pose est de savoir si l'enrichissement procuré par le fermier est justifié ou sans juste cause. Nous connaissons dans quelle situation il peut se trouver en fin de bail, nous savons que les règles d'un Code plus que séculaire se révèlent incomplètes, surannées ou même inexistantes ; nous connaissons les moyens dont disposent les tribunaux pour améliorer, autant que faire se peut, le sort de cette catégorie importante de producteurs, de créateurs de richesses, nous avons constaté qu'il y avait quelque chose d'injuste à laisser se perpétuer ainsi un tel état de choses, et nous nous demandons, à présent que nous connaissons le principe d'équité que « nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui »..., si le bailleur, en reprenant son bien augmenté de valeur, ne s'enrichit pas au détriment de son fermier. Que le bailleur s'enrichisse, aucun doute ne peut exister sur ce point ; c'est bien grâce au travail, à l'activité, aux dépenses mêmes engagées par le fermier, nous ne saurions trop le répéter, qu'il puise la source d'un bénéfice. Mais cet enrichissement est-il juste ou injuste ? Ce sont les règles élaborées par la pratique jurisprudentielle qu'il faut consulter pour obtenir la solution.

Examinons donc la demande du fermier qui, ayant par son fait procuré un enrichissement au propriétaire, intente l'action « *de in rem verso* » dans l'espoir d'obtenir une récompense. Nous connaissons les conditions exigées de tout demandeur, en pareille hypothèse, pour obtenir gain de cause ; il nous reste à savoir si le fermier peut les réunir toutes.

La simple constatation du fait que, depuis un demi-siècle, les tribunaux, ayant statué sur une infinie variété de cas d'enrichissement sans cause, n'aient pu statuer d'une façon précise et définitive sur les prétentions du fermier sortant, laisse entrevoir une certaine difficulté de la part de ce dernier à réunir les cinq conditions exigées pour parvenir au succès de la demande. Mais est-ce à dire qu'il y a impossibilité ? C'est ce que nous devons voir.

En premier lieu, le demandeur doit fournir la preuve de l'enrichissement du défendeur. L'administration de cette preuve ne saurait être pour le fermier l'objet d'un obstacle insurmontable, puisque l'enrichissement peut résulter d'un profit matériel, d'un avantage appréciable en argent et que, sous ces diverses formes, les éléments à l'appui de ses allégations ne manquent pas. Ce sont les constructions nouvelles, la création de silos, de drainages, de plantations, le rendement supérieur des terres, la multiplication des produits qui suffisent à constituer le profit matériel ; l'augmentation du prix du fermage au nouvel occupant constitue aussi un véritable avantage appréciable en argent : voilà autant d'hypothèses puisées dans les exemples qu'offre la pratique courante, et dont une seule permet d'établir avec certitude la réalisation d'un enrichissement par le propriétaire.

En second lieu, le demandeur doit fournir la preuve de son appauvrissement, qui, pouvant lui aussi revêtir diverses formes, consiste dans une prestation, un travail, un manque à gagner, une valeur sortie de son patrimoine, etc.

Au sujet de cette deuxième condition commencent à s'élever certaines difficultés. Il n'est pas douteux que le fermier ait accompli des « sacrifices », qu'il ait investi dans la terre des capitaux parfois élevés : mais peut-il faire admettre qu'il s'est réellement appauvri ? C'est là le langage tenu par ceux qui ne sont pas partisans de lui accorder une indemnité. En accomplissant tous ces travaux, disent-ils, en réalisant tant d'améliorations, n'a-t-il pas d'abord eu l'intention d'agir dans son propre intérêt, et n'a-t-il pas été le premier à en retirer les bénéfices ? L'objection est sérieuse : on peut cependant y répondre par deux arguments de nature différente, l'un tiré des circonstances de fait, l'autre basé sur un raisonnement un peu plus théorique.

Le fermier s'est préoccupé d'abord de son propre intérêt, dit-on. C'est évident. Mais il n'en est pas moins vrai qu'il a pu aussi s'appauvrir, tout en agissant dans son intérêt ; nous savons, en effet, qu'il s'est trouvé placé devant des nécessités impérieuses, qui l'ont amené à transformer les anciens procédés de culture, que les travaux qu'il a entrepris, ont exigé, en plus de la mise en œuvre de capitaux importants, un certain délai avant que le rendement de la terre n'ait couvert le montant des avances, en d'autres termes qu'il lui a fallu longtemps avant de récolter ce qu'il avait semé et que, vu la brièveté de son bail, il lui est arrivé, faute de ne pouvoir rester sur les lieux par suite de l'expiration de son contrat, de ne pas rentrer dans ses débours et d'éprouver de ce fait un préjudice certain.

D'autre part, quand bien même il aurait profité pendant un certain temps des améliorations qu'il a effectuées, cela ne peut constituer un obstacle à l'admission de l'action « *de in rem verso* » pour l'excédent de valeur qui retourne au propriétaire, puisqu'il n'y a pas de condition particulière exigeant que le profit ait uniquement été créé en faveur de l'enrichi. L'action « *de in rem verso* » est une action d'équité libre entre deux patrimoines, peu importe dès lors que le

fermier n'ait eu en vue que son seul intérêt si à l'expiration du bail son patrimoine s'est trouvé appauvri et celui du bailleur enrichi. Le manque à gagner est une forme d'appauvrissement, et c'est bien le cas pour le fermier qui n'a pas entièrement récupéré ses débours. De même que dans le cas de gestion d'affaires les obligations du géré naissent de la loi et non de « l'intention des parties », et qu'il importe peu que celui qui a fait l'acte de gestion ait entendu agir tout à la fois dans son intérêt personnel ou dans celui d'un tiers » (1), de même les obligations du propriétaire, dans notre hypothèse, naissent du fait de l'enrichissement, et non de l'intention du fermier. Nous n'avons pas à discuter le bien-fondé de cette jurisprudence qui permet d'intenter l'action « *negotiorum gestorum* » à celui qui, croyant faire sa propre affaire, a en réalité rendu service à autrui : signalons simplement que la doctrine tend à refuser cette action à celui qui n'a pas « volontairement géré l'affaire d'autrui », en se basant sur les termes de l'article 1372, mais qu'elle admet cependant que le gérant involontaire peut intenter l'action « *de in rem verso* », considérée comme moins favorable pour lui (2).

La difficulté ne vient donc pas de cette objection. Elle provient du fait que, pour établir d'une façon certaine la différence existant entre le profit qu'a pu retirer le fermier lui-même et celui qu'il était en droit d'espérer, différence qui constitue son appauvrissement, manquent quelques éléments d'appréciation. La situation est claire lorsqu'il s'agit de construction, voire de plantations : mais lorsqu'il s'agit de la création d'un drainage, de l'amendement par voie d'incorporation de matières fertilisantes, d'un défrichement, de l'utilisation de nouvelles méthodes, travaux qui élèvent le rendement de la terre, mais qui coûtent fort cher, le fer-

(1) Req. 18 juin 1872, D. P. 72-1-471.

(2) Colin et Capitant, op. cit., tome II, N°

mier peut-il préciser le moment où il a commencé à retirer un avantage, et le temps qui lui manque avant de rentrer dans ses débours et d'obtenir le profit escompté ? Il ne le peut certes d'une façon rigoureusement exacte. Il lui suffira dès lors de faire constater l'amélioration qui provient de son « fait personnel », et le montant de l'indemnité sera égal à la plus faible des deux sommes représentant l'appauvrissement et l'enrichissement.

Quant à la relation de cause à effet entre l'appauvrissement et l'enrichissement, exigée comme troisième condition, elle résulte des constatations précédentes. Nous ne nous arrêtons pas à l'hypothèse où le résultat obtenu peut être l'œuvre d'un tiers. Les travaux ont sûrement été exécutés par des ouvriers ou des entrepreneurs, et nous supposons que ces derniers ont été payés de même que les fournisseurs d'engrais et autres.

Telles sont les conditions d'exercice de l'action « *de in rem verso* » ayant trait avant tout à la matérialité des faits, et dont le fermier peut se prévaloir. Mais nous arrivons à présent au point crucial en abordant les conditions décisives, qui sont d'ordre juridique : l'absence de cause et de toute autre voie de droit.

Avant de savoir si, oui ou non, l'enrichissement du propriétaire, provenant de la plus-value conférée au fonds par des travaux excédant les obligations normales du contrat, a une juste cause, envisageons le cas où cet enrichissement est normal et légitime. Il en est ainsi lorsque dans le contrat, par une clause spéciale, les parties ont convenu que les améliorations effectuées en cours de bail profiteront à son expiration, au propriétaire sans qu'il y ait lieu au versement d'une indemnité de sa part. Les conventions faisant la loi des parties, aucune difficulté ne peut s'élever si, de part et d'autre, elles sont exécutées de bonne foi, et l'on ne peut pas dire alors que le profit retiré par le propriétaire soit sans cause, illicite. Cette hypothèse correspond bien aux di-

verses analyses de la cause, selon M. Ripert (car le bailleur a un droit défini qui laisse supposer une réciprocité), selon M. Rouast (car le bail contient une contre-partie), selon M. Capitant (car les parties ont eu pour but l'exécution des prestations promises); c'est d'ailleurs ce qu'a jugé la Cour de Cassation par un arrêt de la Chambre des Requêtes en date du 12 février 1923 (1) : Attendu que l'enrichissement reproché à Choudens puise son origine et sa justification dans l'une des clauses du bail consenti par lui au sieur Chiron... ». Cette jurisprudence est conforme au principe de l'action « *de in rem verso* », puisque l'une des conditions importantes fait défaut. « Si, en effet, le propriétaire peut, sans indemnité, bénéficier des améliorations réalisées par le locataire, cet avantage a été certainement pris en considération dans la fixation du prix du loyer, de sorte que le propriétaire ne l'a obtenu que par un sacrifice équivalent. Cela revient à dire qu'en réalité il n'y a pas enrichissement (2) ».

Mais supposons que le bail ne prévoie rien, qu'il soit muet sur l'éventualité d'une amélioration, ce qui est le cas le plus fréquent ; trois hypothèses peuvent se présenter, dont la première est vite résolue : le fermier exploite mal ; dans ce cas le propriétaire, on le sait, peut faire résilier le bail et faire condamner le preneur à lui verser des dommages-intérêts.

Il peut se faire, par contre, que, loin de laisser dépérir le bien, le fermier le cultive en bon père de famille, tout comme il y est tenu par les obligations de son contrat, et que cette façon de cultiver et d'exploiter, sans dénoter chez lui un grand esprit d'initiative, se révèle excellente. Sans déployer une trop grande activité, sans effectuer de grosses dépenses, il s'est cantonné dans une méthode de travail normale, lui permettant dès le jour de son entrée en jouissance,

(1) D. P. 1923-1-64.

(2) Baudry-Lacantinerie et Barde. Obligations, T. IV, N° 2849 et suiv.

d'exécuter tous les travaux d'une façon scrupuleuse. A son souci de bien cultiver a correspondu un excellent résultat, en ce sens qu'il restitue un bien en parfait état, qui offre même une légère plus-value. Cette plus-value, qui ne résulte d'aucune modification appréciable mais sans doute de circonstances et d'événements extérieurs, ainsi que de la façon consciencieuse dont le preneur s'est acquitté des obligations de son bail, reste acquise au propriétaire, car elle est normale, elle est juste et sa « cause » est dans le contrat. Dans de pareilles hypothèses, le droit est d'accord avec l'équité, et nous ne sommes pas partisan d'attribuer à ce fermier une récompense qui ne ferait que sanctionner la stricte observance des règles qui s'imposent à lui.

Mais il y a une différence très sensible entre celui qui se contente ainsi de jouir de la chose en bon père de famille, et celui qui crée, entre le fermier diligent sans plus, et le fermier qui améliore ; celui-ci ne s'est pas contenté de procéder simplement aux travaux d'exploitation ordinaires selon la mode en vigueur, selon la coutume de la région, selon une routine établie, il est allé plus loin. Dès sa prise de possession du bien, il a conçu un plan général de son exploitation, il a fait l'acquisition d'un outillage perfectionné et a procédé à toutes sortes de transformations selon les procédés les plus récents de la science agronomique, il a fait des impenses fort coûteuses qui ont enrichi la terre. Arrive l'expiration du bail : le propriétaire reprend son bien avec toutes les améliorations qui lui ont été apportées et qui lui ont procuré une plus-value incontestable, plus-value résultant, celle-là, uniquement de l'activité et de l'initiative du preneur.

Est-il juste qu'il reprenne ainsi son bien sans tenir compte au fermier de ses efforts ? S'il est tout à fait normal qu'il ne doive, en fin de bail, aucune indemnité au fermier qui s'est acquitté de ses obligations simplement en bon père de famille, il ne fait pas de doute qu'il doive récom-

penser celui qui a été au delà de ses obligations.

Mais à côté de ce devoir moral que dicte l'équité, le fait de conserver ainsi un enrichissement ne crée-t-il pas à son encontre une obligation civile? où pourrait-il en effet puiser la source du droit de conserver la plus-value? En vertu de quelle cause cette plus-value lui resterait-elle acquise?

Le droit ne saurait naître certainement du contrat de bail, puisque celui-ci est muet et qu'en dehors de ses stipulations expresses un bail ne saurait être susceptible d'obliger l'une quelconque des parties. Quand sur une question il ne renferme aucune manifestation de volonté, cette omission ne saurait offrir de valeur juridique : le fermier ne saurait s'en prévaloir pour en tirer un droit à indemnité et le propriétaire pas davantage pour tirer un droit à enrichissement. Si le bail ne dit rien, nous retombons alors dans le droit commun du louage ; or les principes généraux du louage omettent aussi de résoudre le problème des améliorations; le fermier n'ayant droit à rien on ne saurait en conclure que le propriétaire a droit à quelque chose. Ne l'oublions pas : au delà des obligations que fait naître la convention, preneur et bailleur sont étrangers, il n'existe plus entre eux de « droit défini », de « contre-partie », de « juste cause ».

On peut donc conclure que le propriétaire n'a, au point de vue juridique, aucun droit de conserver les améliorations ayant procuré au fonds une plus-value.

Que s'il les conserve on peut dire au contraire qu'il a l'obligation d'indemniser celui qui les a réalisés. Cette obligation résulte de l'art. 1381 ainsi conçu : « celui auquel la chose est restituée, doit tenir compte même au possesseur de mauvaise foi, de toutes les dépenses nécessaires et utiles qui ont été faites pour la conservation de la chose ». Ce texte vise la situation d'un tiers qui a fait des impenses sur la chose d'autrui ; il existe bien une analogie juridique entre la situation du fermier et celle du tiers. Dans les deux

hypothèses. en effet, il y a restitution au delà de ce qui est dû : livraison du corps certain avec quelque chose en plus. Ce quelque chose, par cela même qu'il excède les limites de l'obligation n'est plus régi par elle, ce surcroît de livraison ne s'appuie pas sur une cause juridique. C'est pourquoi l'art. 1381 considérant que le propriétaire de la chose restituée s'enrichirait injustement aux dépens de l'auteur des améliorations donne le droit à ce dernier d'être remboursé. Cette obligation mise à la charge du propriétaire permet au tiers d'exercer l'action « *de in rem verso* ». Pourquoi dès lors le fermier ne pourrait-il pas lui aussi l'intenter ? puisqu'il se trouve dans la même situation.

Un autre cas est plus probant encore : c'est le cas de l'accession. La jurisprudence fait bien application de l'article 555 lorsqu'il s'agit de constructions et plantations; nous ne saurions oublier de signaler que le fondement de cet article repose sur l'idée d'enrichissement injuste et que d'autre part, lorsqu'il permet à l'auteur des travaux d'être remboursé du prix des matériaux et de la main-d'œuvre, il considère ce dernier comme un tiers. Or la jurisprudence en faisant pour le fermier une application partielle de l'article 555 pour les améliorations utiles, le considère comme un possesseur de mauvaise foi, comme un tiers en quelque sorte. Et alors, le fermier qui fait des améliorations culturales excédant les obligations de son contrat, ne peut-il pas, par extension, être considéré comme un tiers, tout comme le fermier qui plante ou qui construit ? Mais s'il est un tiers, si dans cette hypothèse aucun lien ne le rattache plus au bailleur, l'enrichissement qu'il procure à celui-ci est bien « sans cause », il est injuste, et l'action de « *in rem verso* » peut être mise en mouvement.

Il nous paraît tout à fait inutile d'insister sur la cinquième condition : l'absence de toute autre voie de droit ; elle est admise *à priori*, car si les fermiers avaient pu trouver un moyen quelconque de se faire indemniser, ils n'auraient

pas manqué de l'adopter et cesseraient de réclamer une réforme.

En définitive, le principe que nul ne doit s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui consacre une règle d'équité, il contient en lui-même l'idée de justice ; il a ce grand avantage de traduire de la façon la plus logique le devoir qui incombe à la personne bénéficiaire d'une action généreuse, de tenir compte à son auteur de l'effort produit. Nous ne voudrions pas tomber dans la banalité en cherchant une comparaison un peu osée ; mais, à bien réfléchir, des exemples multiples de la vie courante s'offrent à nos yeux qui ne sont qu'une application très générale de ce principe. Il y a dans le geste d'offrir des « étrennes » aux domestiques, aux ouvriers... comme un sentiment de reconnaissance spontanée du travail accompli avec perfection. Le patron, le propriétaire... n'est pas tenu, en droit, de donner plus que ce qui est prévu ; mais il obéit à un scrupule de conscience. Voilà ce que contient en partie cette règle.

Mais pour le juriste elle contient plus encore, elle est productrice d'obligations et elle a été sanctionnée par les tribunaux. De toutes les conditions exigées pour utiliser l'action « *de in rem verso* », celles qui ont trait à l'appauvrissement du défendeur et à l'absence de juste cause sont sans doute les plus délicates à apprécier : mais, si délicates soient-elles, elles ne peuvent cependant pas nous empêcher de penser que la jurisprudence aurait pu trouver le moyen d'en faire une application rationnelle au cas du fermier qui a fait preuve de qualités peu ordinaires dans l'exploitation des terres, et qu'agissant ainsi elle n'aurait fait que traduire d'une manière plus exacte le sens du principe. C'eût été un moyen pour elle d'opérer une sélection entre les fermiers méritants et les fermiers ordinaires ; l'indemnité doit être une récompense, et ne doit pas devenir une règle.

DEUXIÈME PARTIE

La question au point de vue législatif

Nous avons constaté que les juristes de 1804 ne pouvaient pas prévoir les données du problème qui se pose de nos jours à l'occasion du fermier sortant, et que, pour régler les droits respectifs du bailleur et du preneur d'un bien rural, ils avaient édicté des prescriptions qui convenaient à leur temps, compte tenu de ce qu'étaient les conditions de l'entreprise agricole à leur époque. Nous avons constaté aussi qu'à l'heure actuelle nous étions très loin des conditions connues par ces juristes, et que devenait nécessaire une réforme ou une modification du bail à ferme, parce que, placés dans une situation différente, les agriculteurs avaient été amenés à transformer les anciennes méthodes d'exploitation et que, le preneur ayant réalisé sur le bien des améliorations importantes, une récompense s'imposait, une sorte de droit nouveau naissant des conditions de travail exigées par des circonstances nouvelles.

Nous avons recherché la nature juridique de ce droit et le fondement théorique de la récompense, pour conclure que c'était un simple droit de créance dans le patrimoine du fermier, et que la récompense que méritait celui-ci pour l'activité ayant procuré un profit au bailleur, trouvait sa justification dans la notion d'équité qui défend à quiconque de s'enrichir injustement aux dépens d'autrui.

S'il peut exister des adversaires d'une réforme, tous les partisans, et ils sont les plus nombreux, se trouvent parfaitement d'accord sur un point : c'est qu'il faut sans tarder que le législateur intervienne pour reconnaître et sanctionner ce droit. Mais comment et de quelle façon doit-il y par-

venir ? c'est sur ce point que commencent les divergences.

Aux avantages qu'il peut y avoir à reconnaître au fermier le droit de continuer le bail, se greffent des inconvénients ; or, il est indispensable, pour que la réforme soit juste que, sur cette question, comme en toute chose, existe un équilibre.

Cet équilibre peut être réalisé, si, ne voyant dans le droit du fermier sortant qu'un simple droit de créance, on le sanctionne comme tel. On rompt cet équilibre, si l'on veut, malgré l'expiration du bail et contre la volonté du propriétaire, accorder au fermier la possibilité de se maintenir sur les lieux. C'est le principe de la liberté des conventions, écrit dans notre Code, application du grand principe de Liberté lui-même, qui peut se trouver violé.

L'examen un peu attentif de la question, révèle un résultat matériel identique. Que le propriétaire consente de son plein gré ou qu'on l'oblige à consentir au renouvellement, le résultat est le même pour le fermier : il reste sur les lieux et continue son exploitation. Que pour des raisons diverses il refuse le renouvellement ou que le preneur abandonne les lieux à l'expiration normale du contrat, dans l'un et l'autre cas, il sera tenu de payer une indemnité : le fermier recevra une récompense. Là encore le résultat est analogue pour le preneur dont nous défendons les intérêts.

Pourquoi dès lors choisir des positions différentes, des voies opposées ?

Si l'on concilie les besoins de cette catégorie d'individus avec la notion d'enrichissement sans cause, on arrive à leur donner satisfaction, sans que pour cela les principes du Code et de notre droit soient violés.

Envisagée sous l'angle du droit au renouvellement la réponse est plus délicate. Sous prétexte de militer en faveur de l'équité et de venir au secours des faibles, on se sert de ces arguments pour, ni plus ni moins, réduire le droit de propriété et porter atteinte aux principes de notre Code.

C'est là, peut-être, un procès de tendances, qui reflète l'opinion du moment, plus qu'un débat où doit prédominer l'idée de justice et d'équité. Les rédacteurs du Code, imbus des idées révolutionnaires en ce qui touche la propriété individuelle, qu'ils ont morcelée, manifestaient un grand respect pour le droit de propriété lui-même. Le législateur de notre époque ne cherche au contraire qu'à l'amoindrir. C'est l'ordre social qui est en jeu ; ou bien on est partisan de défendre les principes sur lesquels il repose, ou bien on est partisan de l'établir sur d'autres bases, en sacrifiant la propriété individuelle. Mais ceci dépasse le cadre de notre étude.

Notre but est d'étudier la meilleure façon d'accorder au fermier un droit qu'il est juste de lui reconnaître, tout en nous efforçant de concilier pour le mieux les intérêts en présence.

Dans un premeir chapitre nous examinerons le projet de loi adopté par la Chambre en 1937, projet issu du texte déposé par le Gouvernement en 1936. Dans un deuxième chapitre, instruits de l'exemple de quelques législations étrangères, nous envisagerons comment la réforme pourrait être conçue.

CHAPITRE PREMIER

ÉTUDE CRITIQUE DU PROJET ADOPTÉ EN 1937 PAR LA CHAMBRE DES DÉPUTÉS

Malgré le souci d'objectivité qui doit présider à tout exposé de faits, il devient parfois difficile d'empêcher de se dévoiler un point de vue dominant chez celui qui est conduit à en tirer une conclusion. Tel est bien pourtant notre cas, puisque nous connaissons déjà une donnée du problème qui permet à elle seule de se faire une opinion. Partant du principe, établi et démontré, que les éléments qui légitiment la propriété commerciale n'existent pas pour créer une propriété culturelle, c'est, à notre avis, commettre une erreur, que de vouloir transposer à l'agriculture, les règles de la propriété commerciale, erreur d'autant plus saisissante que cette transposition, si elle permet d'atteindre le résultat escompté, par des voies détournées, dépasse ce résultat lui-même, pour viser un autre but.

Ayant déjà eu l'occasion de signaler la procédure qui tend à faire obtenir au locataire commerçant le renouvellement de son bail, nous serons obligés de nous répéter, si nous voulons malgré tout examiner le projet de loi relatif à la propriété culturelle, puisqu'il n'est que la copie pure et simple des dispositions de la loi de 1926-33.

Nous nous bornerons dans une première section à analyser le contenu du projet lui-même, pour, dans la section suivante, porter une appréciation en soulignant ses avantages et ses inconvénients.

Section I

Analyse du projet de loi

La question de la propriété culturelle s'est posée beaucoup

plus tard que celle tendant à accorder une indemnité de plus-value au fermier sortant. Le 8 février 1912, MM. Turmel et Le Rouzic proposaient d'ajouter à l'article 1774 du Code Civil une disposition, ainsi conçue : « Le bailleur ne pourra congédier le preneur tant que celui-ci remplira ses obligations, à moins qu'il ne veuille prendre lui-même l'exploitation directe et effective de la propriété louée. Tous les neuf ans, chacune des parties pourra demander par expertise l'augmentation ou la diminution du prix du bail..» Quant à l'article 1775, il eût été ainsi complété : « A la sortie, il sera tenu compte au preneur des améliorations, de la plus-value provenant de son fait ».

Ainsi la proposition Turmel et Le Rouzic reconnaissait au fermier une sorte de droit réel sur le fonds, analogue au droit de priorité que réclamaient alors les commerçants.

Le problème de la propriété culturale s'est donc réellement posé pour la première fois, en même temps que celui de la propriété commerciale. Il n'en fut plus question jusqu'au moment où fut votée la loi du 30 juin 1926, instituant cette propriété commerciale. Comme cela s'était produit en 1912, cette institution ramena sur le tapis la question de la propriété culturale. L'idée se répandit rapidement et se concrétisa par deux propositions de loi émanées, l'une du député Chabrun, l'autre du sénateur Donon, renvoyées toutes deux respectivement à la Commission de Législation Civile de la Chambre et du Sénat (1). Ces deux propositions, bien que présentant certaines différences en ce qui concerne l'indemnité de plus-value, étaient conçues en des termes à peu près analogues en ce qui touche la propriété culturale; le député Cautru déposa le 28 janvier 1928, sur le bureau de la Chambre, le Rapport que la Commis-

(1) Propos. Chabrun, J. O. Annexe N° 3663 au P. V. de la 2^e séance du 7 décembre 1926 Déb. Parl. Ch.

Propos. Donon: J. O. Annexe N° 613 au P. V. de la séance du 1^{er} décembre 1927. Débat Parl. Sénat.

sion de Législation civile et criminelle l'avait chargé de rédiger en son nom sur la proposition Chabrun. Dans ce rapport, M. Cautru se prononce nettement contre la propriété culturale. Le 14 mars 1932, M. Camille Planche déposait une proposition de résolution demandant au Gouvernement de déposer en ce qui concerne la « propriété agricole », un projet analogue aux lois sur la propriété commerciale. Le 30 juin de la même année, M. Plichon, déposait également une proposition de loi tendant à instituer en faveur des fermiers le droit à la propriété de la valeur culturale.

Enfin, le 26 novembre 1936 (1), un projet relatif à la propriété culturale fut présenté à la Chambre par MM. Blum, Rucart, Spinasse et G. Bonnet, membres du Gouvernement. Dans l'exposé des motifs, il est dit en substance que, de même que les locataires commerçants ont dû être protégés contre les abus de droit dont les propriétaires s'étaient rendus coupables à leur égard, de même les fermiers méritent une protection identique, parce que les uns et les autres, ayant au prix de pénibles efforts amélioré les lieux loués, il est injuste qu'ils soient expulsés à la fin du bail. Pour ce faire, le projet, contenant seize articles, prévoyait le droit au renouvellement avec indemnité d'éviction et de plus-value ; dans le but d'assurer au travailleur le bénéfice de ses efforts et de lui permettre de devenir propriétaire du bien, il était institué le droit de préemption. Telle était l'idée générale du projet. Il fut renvoyé à la Commission de Législation civile et criminelle, chargée de l'examiner. Le député Nicod fit, au nom de cette Commission, son rapport le 4 mars 1937 devant la Chambre des Députés ; ce rapport est tout un programme. Il nous paraît utile d'en donner un résumé avant d'exposer le texte rédigé par la Commission et adopté par la Chambre, pour simplement indiquer le sens dans lequel la réforme est envisagée et faire ressortir

(1) Annexe Ch J. O., 26 novembre 1936, N° 1362.

le déséquilibre manifeste entre les moyens et le résultat. C'est, comme nous le disions plus haut, un procès de tendances pour atteindre un résultat déterminé.

Après avoir donné une définition de la notion de la propriété culturale : « un tout indivisible », une « universalité juridique » (1), l'honorable M. Nicod pense qu'il faut reconnaître au fermier la propriété de la « richesse immatérielle » qu'il a créée, et cette propriété doit lui être reconnue de la façon suivante :

- a) Droit de priorité pour le renouvellement du bail.
- b) Droit de cession du bail à un tiers.
- c) Droit de révision périodique du prix du bail.
- d) Droit à une indemnité d'éviction en cas de renvoi.
- e) Droit éventuel à une indemnité de plus-value en cas de résiliation ou de cessation du bail.

f) Droit de préemption en faveur du fermier en cas de vente par le propriétaire du fonds loué.

Tout d'abord le droit de priorité doit être formellement reconnu au fermier, pense-t-il, car, un fonds de culture comporte des marchandises, du cheptel, du matériel, et parfois même une clientèle. Si le fermier est obligé d'aller travailler ailleurs, et qu'il doive travailler dans des conditions différentes, son outillage risque d'être inutilisable, le matériel risque de ne plus pouvoir servir à sa nouvelle exploitation et le cheptel risque de se trouver en surnombre.

Il y a sans doute du vrai dans cette énumération, mais aussi beaucoup d'exagération, et la comparaison que le rapporteur invoque à l'appui de sa thèse ne nous paraît pas très heureuse. « En cas de renvoi par son propriétaire, dit-il, le fermier se trouve encore dans une situation plus difficile que le commerçant, parce que celui-ci peut s'installer dans le voisinage et retrouver tout ou partie de sa clientèle, alors que le fermier devra aller assez loin ». Ce

(1) V. Supra 1^{re} Partie, Chap. I, Section 2.

n'est pas l'opinion de ceux qui furent les défenseurs de la propriété commerciale, lorsqu'ils soutenaient, avec raison, qu'en cas de déménagement le locataire risquait, au contraire, de perdre sa clientèle. Quant à la clientèle que peut avoir constitué un fermier, elle nous paraît être attirée plutôt par les produits du sol que par son habileté. Si ce sont des crus réputés qui satisfont ses clients, c'est la vigne qui les produits; peut-être le fermier a-t-il eu l'initiative de changer l'exploitation et de produire des fruits encore jamais récoltés sur le bien, mais c'est là une plus-value qu'il a créée, et c'est uniquement pour cette plus-value qu'il mérite récompense, et non pas pour la perte de clientèle.

M. Nicod poursuit en disant que, si le fermier quitte le sol, il ne pourra pas emmener avec lui « les fumures et arrière-fumures ». Sans doute ! Il serait, pensons-nous, encore plus ridicule de commenter une telle affirmation que de l'énoncer, si nous n'y voyions une allusion, en guise d'arguments, aux dépenses qu'a pu faire le commerçant pour installer son fonds.

Les arguments sont bien faibles : le cheptel en surnombre peut être vendu, les marchandises aussi, quant aux fumures elles doivent rester à la terre ; si elles donnent une plus-value le propriétaire doit en être redevable jusqu'à concurrence du profit qu'il en retire.

La seule raison un peu pertinente en faveur du droit de priorité est celle qui consiste à faire valoir l'intérêt bien compris du propriétaire, du fermier, et du progrès agricole, en constatant que les baux d'une durée en général trop courte empêchent la réalisation de grands travaux. Ceci est juste, mais de là à vouloir accorder un droit réel et quasi-perpétuel, il y a un abîme. M. Nicod ne fait que reprendre sur ce point l'idée émise par MM. Turnel et Le Rouzic en 1912.

Le projet du Gouvernement étant muet sur le droit de cession, M. Nicod pense que c'est là une lacune, « car sans

le droit de cession, il n'y a pas à proprement parler de propriété culturale, ce droit en est la base fondamentale, la pièce maîtresse ». Ce point de vue est soutenable si l'on admet la propriété culturale, mais il est aussi totalement inutile. Si le fermier cède, c'est qu'il ne veut plus continuer à exploiter lui-même ; d'autre part que peut-il céder ? la valeur des capitaux investis dans le sol ? mais faut-il encore que ces capitaux aient fructifié pour qu'il en obtienne le remboursement, et il convient de ne pas oublier qu'il ne peut pas céder ce qui ne lui appartient pas. Il y a souvent des fermiers qui présentent leur successeur, de qui ils exigent « une sorte de denier à Dieu pour cette présentation » ; nous ne voyons aucun inconvénient à ce que, à la fin du bail le fermier négocie avec son successeur, car il peut ainsi être remboursé, et, si le propriétaire agrée le nouveau venu, il peut passer avec ce dernier un autre contrat. Mais le rapporteur exige bien davantage ; il veut que même avant l'expiration du bail le fermier puisse négocier sans en référer au propriétaire.

La loi du 8 avril 1933 modifiée par celle du 2 juillet 1935, autorisant, au profit des fermiers, la réduction du prix des baux à ferme, n'a pas été appliquée avec toute la généralité désirable, le fermier hésitant toujours à réclamer quoi que ce soit à son propriétaire de peur de ne pas voir son bail renouvelé ; c'est là un argument de M. Nicod. Cet argument est assez valable quant à l'observation qu'il contient, mais il est insuffisant pour accorder un droit de cession ; il est en tout cas mal choisi, car il laisse supposer qu'en général le propriétaire accorde le renouvellement. Ce que veut ainsi arriver à démontrer M. Nicod c'est que le fermier est impuissant, à l'expiration du bail, devant la volonté du propriétaire et que cette situation est préjudiciable à ses intérêts.

Pour étayer son raisonnement sur ce point, le rapporteur répète que le droit de cession est la pierre angulaire

de tout l'édifice, que sans lui il n'y a pas de propriété culturale effective, car le plus souvent l'indemnité de plus-value ne jouera pas. Dans le cas, par exemple, dit-il, « où un fermier prendra une ferme en parfait état de culture, il n'aura pas à prétendre à une indemnité de plus-value, celle-ci n'existant pas ». L'exemple est on ne peut mieux choisi; si la plus-value n'existe pas, il est normal qu'il n'y ait pas lieu à indemnité, et il est juste que s'il n'a pas eu l'occasion d'effectuer des améliorations nouvelles, le fermier ne puisse rien exiger d'autre que le bénéfice qu'il retire de son exploitation. Ceci prouve bien que c'est vouloir par tous les moyens parvenir à lui accorder sur le fonds un droit concurrent limitant celui du propriétaire.

Quant au droit de révision périodique du prix du bail, bien que M. Nicod dise que ce principe est inscrit dans l'article 1769 du Code civil, il nous est facile de démontrer le contraire. L'article 1769 prévoit une remise du prix du fermage, si, par cas fortuit, pendant la durée du bail, « la totalité ou la moitié de la récolte » est perdue ; et encore cette remise du prix est subordonnée à la condition que le fermier ne puisse pas être indemnisé par « les récoltes précédentes » ; « s'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance ». Ce n'est pas la révision du prix du bail qu'envisage ainsi l'article 1769; c'est tout simplement une réduction du prix en raison des pertes qu'a pu subir le preneur.

Il y a certes la loi du 9 juin 1927 et celle du 8 avril 1933, qui ont, dans des cas exceptionnels, permis l'augmentation ou la réduction du prix ; mais pourquoi vouloir inscrire le principe de la révision dans une loi permanente ? M. Nicod répond : « c'est pour éviter le vote des lois successives tendant au même objet ». Admettre ici la révision, c'est vouloir admettre la théorie de l'imprévision, sans se rendre compte que pareille théorie peut nuire au fermier autant

que lui profiter ; c'est également donner un coup de canif au contrat, si ce n'est encore créer une source de litiges.

Prétendre que le fermier subit au même titre que le commerçant un préjudice en cas de non renouvellement, et que l'indemnité d'éviction se justifie ainsi à son égard, c'est, à notre avis, commettre une erreur de plus. Le fermier est entré sur la terre, sans presque rien ; à sa sortie il peut emporter ce qui lui appartient ; la plus-value qu'il a procurée n'est pour lui qu'un manque à gagner, et, si cette plus-value existe, on l'indemniserait en raison du résultat. L'indemnité d'éviction est une punition, mais le propriétaire ne mérite pas d'être puni s'il ne commet pas d'actes répréhensibles.

Nous arrivons enfin à l'indemnité de plus-value, à laquelle doit avoir droit le fermier, en cas de résiliation ou de cessation du bail. Réserve faite du cumul de l'indemnité de plus-value avec l'indemnité d'éviction dans certains cas, cumul que nous estimons exagéré, nous sommes parfaitement d'accord sur ce point avec le rapporteur : les arguments qu'il invoque sont les nôtres, ceux que nous avons exposés au début de notre étude.

Pour conclure enfin, s'inspirant de l'idée qu'il faut faciliter au fermier l'accession de la propriété de la terre qu'il cultive, les auteurs du projet de loi, et avec eux le rapporteur, estiment tout naturel de reconnaître au fermier un droit de préemption, car « il faut faciliter à ce dernier l'accession de la propriété par tous les moyens ».

Voilà ce que proposait dans son rapport M. Nicod, auquel, dans les séances de la Chambre qui ont suivi la discussion du projet, certains de ses collègues ont rendu hommage pour son érudition et sa science juridique (1). Il avait en effet, attaquant « les doctrinaires intransigeants qui défendent le *jus fruendi, utendi, abutendi* », parlé latin et cité

(1) J. O., Débats Parl. Ch. Annexe, 1^{re} séance du 16 mars 1937.

le Bréviaire d'Alaric !!! Quant à nous, nous nous montrons plus réservé dans nos éloges. Nous ferons simplement remarquer que les arguments qu'il invoque nous paraissent bien faibles et que lorsqu'il essaye de réfuter les objections qui n'ont pas manqué d'être faites au sujet de cette réforme, il change de terrain sans s'en douter ; son raisonnement manque de logique ; pour défendre, en effet, la propriété culturale, il parvient à faire un beau plaidoyer en faveur de l'indemnité de plus-value elle-même. Il reconnaît que contre l'institution de la propriété culturale on a invoqué solennellement l'autorité de notre vieux Code ; mais il essaye de trouver dans l'esprit, si ce n'est dans la lettre du Code, la justification de la propriété culturale. En vérité, dit-il, certains articles reconnaissent formellement le droit à une indemnité pour amélioration : l'article 1375 donne au gérant d'affaire le droit d'être remboursé ; l'article 1673 oblige le vendeur à réméré à rembourser à l'acheteur les réparations nécessaires, etc... Autant d'articles qui donnent la formule de l'indemnité de plus-value. Nous croyons utile de rapporter ses propres paroles pour que le lecteur puisse juger lui-même : « Le droit au renouvellement du bail, sa cession à un tiers, l'indemnité d'éviction, le droit de préemption sont considérés par certains esprits férus de droit romain, comme attentatoires au droit de propriété. Ces doctrinaires intransigeants défendent dans toute sa rigueur le *jus fruendi, utendi et abutendi* qui pouvait satisfaire les rédacteurs du Bréviaire d'Alaric, mais ils oublient que, pas plus que le mode d'occupation, la notion de propriété n'est immuable. D'autres juristes subtils prétendent que la conception de la propriété culturale va à l'encontre des principes juridiques. Qu'est-ce à dire ? Si nous comprenons bien, les principes juridiques sont ceux qui se dégagent de notre législation, ceux sur lesquels repose tout le droit moderne. Mais le droit n'est pas une chose immobile, inerte, figée dans une forme définitive. Le droit est, au contraire, un corps de doctrine essentiellement mobile, en perpétuelle vir-

tualité de changement. Il change avec la loi, car c'est la loi qui crée le droit. Et la loi défait la loi. *Lex Lege tollitur*, disent d'ailleurs ces mêmes juristes. Et si la loi change, les principes juridiques changent avec elle. Quand donc nous aurons inscrit la propriété culturale dans la loi, nous l'aurons par cela même fait entrer dans le cadre des principes juridiques. La mission du législateur n'est, d'ailleurs, pas d'interpréter la loi — tel est le rôle des juges — mais de modifier la loi, et, par conséquent, de créer le droit nouveau ». Oui certes ! c'est une chose qu'on ne peut nier : mais ce qu'on ne peut nier aussi, c'est qu'il y a beaucoup de lois et beaucoup de lois mal faites ; ce qu'on ne peut nier aussi, c'est que la mission du juge et de l'interprète devient délicate, si ce n'est impossible. S'il suffit d'une loi pour créer le droit nouveau, mieux vaut renoncer à l'étude du Droit et à l'application des principes dégagés par la jurisprudence et la doctrine, et se contenter de connaître la loi comme on connaît un arrêté préfectoral ou un arrêté municipal.

La Commission de Législation civile et criminelle d'abord, et la Chambre ensuite n'ont pas cru devoir adopter entièrement les vues de M. Nicod.

En premier lieu, le titre du projet présenté par le Gouvernement a été modifié par la Commission, nous l'avons signalé, mais moins par « raison de principe que par raison d'opportunité ». Elle n'a pas accepté non plus d'introduire dans le projet le droit de priorité, pas plus que le droit à une indemnité d'éviction en cas de reprise du bien loué par le propriétaire ; quant au droit de cession, la question n'a même pas été envisagée.

Le projet a été adopté à la Chambre le 21 mai 1937, après une discussion qui s'est poursuivie au cours de plusieurs séances.

Ce projet, répétons-le, n'est que la reproduction intégrale des dispositions de la loi sur la propriété commerciale, avec

le droit au renouvellement posé en principe, et comme sanction l'indemnité d'éviction et l'indemnité d'enrichissement. La partie nouvelle est l'institution du droit de préemption (1).

Voici en bref son économie :

Pour que le fermier puisse demander et obtenir, en principe, le renouvellement, il suffit qu'il puisse justifier de l'exploitation du bien pendant trois années consécutives ; peu importe qu'il s'agisse d'un bail écrit, d'un bail verbal, ou d'un bail comportant plusieurs périodes. Il doit adresser sa demande au propriétaire ou au gérant, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extra-judiciaire dans le délai maximum de deux ans à dix-huit mois, avant l'expiration du bail. Si, dans les deux mois de cette notification, les parties ne sont pas tombées d'accord, c'est la procédure d'arbitrage qui va s'engager, procédure analogue à celle que suivent le locataire commerçant et son propriétaire : conciliation devant le Président du Tribunal Civil, renvoi devant une commission paritaire agricole, composée du Juge de Paix et de deux délégués, l'un représentant les fermiers, l'autre les propriétaires, etc...

La durée pour laquelle le bail peut être renouvelé doit être égale à celle du bail ancien, sans pouvoir dépasser douze ans.

L'article 4 relatif à la procédure d'arbitrage, se borne à reproduire, *mutatis mutandis*, les dispositions de l'article 3 de la loi sur la propriété commerciale, paragraphes 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

L'article 5 consacrant le droit pour le fermier à une indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement n'est aussi que la reproduction de la loi de 1926-1933, article 4, paragraphes 1, 2, 3, 4, 5. Une restriction s'imposait, elle a été prévue : si le propriétaire veut reprendre le bien pour

(1) V. le texte du projet en appendice.

lui ou ses enfants, il ne devra pas payer d'indemnité d'éviction, mais obligation est faite à celui qui exerce le droit de reprise d'exploiter personnellement et effectivement pendant au moins six années.

L'article 8 prévoit l'indemnité de plus-value, laquelle devra être versée quelle que soit la cause qui ait mis fin au bail. La disposition importante et utile permettant d'éviter des difficultés est celle qui exige un état des lieux dans un délai de trois mois à partir de l'entrée en jouissance.

Cette loi doit être d'ordre public. Les dispositions de l'article 9, relatives à la nullité des arrangements intervenus dans le but de faire échec au droit au renouvellement reproduisent celles du paragraphe 1, de l'article 13 de la loi de 1926-1933.

Le droit de révision du prix est inscrit à l'article 12 et n'est encore que la reproduction du paragraphe 17 de l'article 3 de la loi sur la propriété commerciale.

Enfin si le propriétaire veut vendre son fonds, c'est le fermier qui, le premier, doit en être avisé et cela par lettre recommandée laquelle doit contenir aussi mention du prix exigé. Le fermier a un délai d'un mois pour répondre. Deux hypothèses peuvent alors se présenter :

1°) Le propriétaire vend son bien avant l'expiration du délai ; dans ce cas le fermier peut faire annuler la vente et se faire déclarer acquéreur aux lieu et place du tiers pour le prix payé par celui-ci.

2°) Le délai d'un mois expiré, le propriétaire, n'ayant pas obtenu de réponse, ne pourra pas vendre avant le délai d'un an, à l'expiration duquel il devra renouveler la procédure d'offre. S'il vend quand même il est passible des sanctions analogues à celles encourues dans l'hypothèse précédente. C'est ce qui semble résulter de l'art. 12, d'ailleurs assez mal rédigé sur ce point.

S'il est procédé à la vente par adjudication, c'est le notaire ou l'avoué qui devra insérer dans le cahier des charges

une condition suspensive soumettant la conclusion de la vente à la non demande d'achat dans le délai de trois semaines.

La loi sera applicable aux étrangers, même en cas de non réciprocité, pourvu que les étrangers justifient d'une résidence ininterrompue en France, d'une durée d'au moins trois ans : ceci pour éviter que les fermiers français ne se voient préférer des étrangers envers qui les propriétaires ne seraient pas tenus des mêmes obligations.

Enfin, dans sa dernière disposition, contenue à l'article 15, le projet stipule que les baux de chasse et de pêche ne sont pas visés.

Cette réforme du bail à ferme attendue depuis si longtemps, peut-elle offrir de grands avantages ? Ne révèle-t-elle pas aussi quelques erreurs ? c'est ce que nous allons nous demander.

Section II

Appréciation

Sur le terrain de la réalité pratique, il n'est pas contestable que le projet tel qu'il est sorti des délibérations de la Chambre présente des avantages énormes pour les fermiers ; ce n'est plus en tant que détenteurs précaires d'un bien qu'on se penche vers eux pour les protéger ; c'est en tant que travailleurs non possédants, auxquels on veut reconnaître un droit réel de propriété, sous prétexte de sauvegarder le produit de leurs efforts.

Mais ces avantages paraissent devoir être acquis au prix d'inconvénients bien plus nombreux ; les uns et les autres naissant d'une confusion évidente de règles juridiques et pratiques élémentaires.

Il y a un fait qui ne prête pas à discussion : c'est que les baux à ferme, en général, sont conclus pour une durée de neuf ans, et que ce temps se révèle un peu bref pour l'exécution de grands travaux. « Ce n'est pas avec un bail

de neuf ans, dit Convert, dans son ouvrage « La Propriété », qu'on peut faire des chaulages, des marnages, des labours profonds, des fumures abondantes et encore moins des drainages et des irrigations » (1). Nous pouvons reprendre la formule courante : avec un bail de neuf ans, le fermier répare la terre pendant les trois premières années, il en tire de bonnes récoltes au cours des trois années suivantes, puis il l'épuise à son tour, pendant les trois dernières années du bail. Tel est le cas le plus fréquent ; or, il est de l'intérêt général que la terre soit exploitée pour le mieux, en vue d'augmenter la production nationale. Pour permettre alors au fermier de pouvoir contribuer à l'accroissement de la production, il est normal qu'on lui procure les moyens d'y parvenir. Lui accorder dans ce but le droit au renouvellement est un procédé défendable peut-être, car il lui est devenu nécessaire de rester sur les lieux pendant une durée minima.

Quelle est, d'autre part, la meilleure façon pour lui d'acquérir une quasi certitude de stabilité, d'aisance dans la conception de l'exploitation ? De quelle façon peut-il être mieux assuré de retirer tous les fruits de son travail, tous les bénéfices de ses propres capitaux ? Quel est le meilleur moyen d'attacher le paysan à la terre et d'éviter la désertion des campagnes ? N'est-ce pas de lui donner l'espérance de devenir un jour propriétaire du sol sur lequel il vit ! Prendre possession d'une terre, sans rien apporter d'autre que sa bonne volonté, son désir de réussir, ses capacités de travail, s'y maintenir autant que bon lui semble, la façonner à sa guise, y constituer un certain avoir et le recueillir, exiger enfin une indemnité, le jour du départ, pour les travaux dont il a déjà bénéficié, ce sont bien là des avantages que le fermier ne comptait pas obtenir et qui dépassent de loin ses prévisions les plus optimistes, avantages qui incli-

(1) Cité par M. Nicod dans son rapport. Op. Cit.

nent à première vue à voir adopter ce projet avec satisfaction.

Mais ce sont là des avantages qui, pour être acceptés, impliquent la mise en jeu de considérations quelque peu étrangères au sujet. L'accroissement de la production nationale, la récompense des efforts, du travail, ne constituent pas en effet des raisons suffisantes pour reconnaître aux fermiers un droit au renouvellement. D'autre part, il est indispensable de tenir compte des inconvénients que présenterait une telle conception, pour les fermiers d'abord, pour les propriétaires ensuite.

Dans le fond, le projet tel qu'il est conçu n'organise pas autre chose qu'un transfert de propriété au profit du preneur, un droit d'appropriation conféré à ce dernier. Ce ne sont plus les fumures et arrière-fumures qui vont au propriétaire, c'est la propriété du fonds qui va à l'auteur de ces fumures. Il est très équitable que le fermier ne perde pas le fruit de son travail, mais il est très équitable aussi que ce ne soit pas le propriétaire qui doive faire les frais de cette sauvegarde. Acceptons un moment cette façon de voir. Qu'est-ce que la propriété ? sinon le fruit du travail, souvent le fruit d'un travail de plusieurs générations, accompagné de privations, fruit réalisé parcelle par parcelle. Nous arrivons alors à une étrange contradiction ; on reconnaît si bien que la propriété est le fruit du travail, qu'on l'offre en légitime acquisition au fermier. C'est un paradoxe curieux : au moment où le droit de propriété, le droit classique et millénaire de propriété est le plus discuté, on s'efforce de créer et de multiplier des propriétés nouvelles, « qui ne reposent que sur des nuées et qui portent en elles-mêmes le germe de leur destruction » (1).

Ainsi on entend arracher la propriété à celui qui l'a créée de toute pièce, car, et c'est là un premier inconvénient, la

(1) J. O., 28 avril 1937. Débats parlem. Ch. N° 38. Discussion sur le projet de loi. Observ. fournies par M. J. Bastide.

loi atteindra la petite et la moyenne propriété pour la transférer à l'occupant fortuit et passager à qui le propriétaire aura consenti le contrat le plus net et le moins équivoque qui soit contre toute tentative de fait et de droit d'appropriation de la part de son co-contractant. Mais dans les mains de ce nouveau propriétaire, la propriété risque de devenir immédiatement précaire, car son propre fermier lui fera subir le sort qu'a subi son bailleur. La loi peut avoir encore une autre conséquence pour les fermiers eux-mêmes ; la spéculation ne manquera pas de s'introduire dans ce domaine ; l'indemnité d'éviction, l'indemnité de fin de bail, l'indemnité de résiliation, telle sera la grande préoccupation des fermiers et non pas des meilleurs. Le fonds de culture risque de faire l'objet des mêmes spéculations que le fonds de commerce. Chose très grave, le fermage risque de devenir inaccessible aux jeunes ménages, aux cultivateurs sans ressources par le « pas le porte » qu'ils seront obligés de payer et dont le montant sera commandé par la spéculation ; comme toujours, ce seront les cultivateurs les plus intéressants, c'est-à-dire les petits propriétaires et les petits fermiers qui seront frappés.

La prospérité du fonds laissera les propriétaires indifférents, puisqu'elle constituera pour les fermiers en place un capital nouveau, que ces derniers seront tentés de réaliser à leur sortie ; et c'est le fermier entrant qui, pour avoir le droit de cultiver la propriété du bailleur, moyennant un prix déterminé, devra au préalable payer à son prédécesseur un fonds cultural. C'est là évidemment une perspective peu encourageante pour les jeunes paysans qui cherchent du travail ; c'est l'impossibilité pour le cultivateur pauvre de trouver un emploi intéressant. En tout cas, la création artificielle de ce nouveau mode de propriété apporterait, au seul profit des agriculteurs qui exploiteraient comme fermiers des biens ruraux au moment de la promulgation de la loi, un privilège intolérable.

Retenons donc, comme contre partie des avantages, la difficulté pour de jeunes ménages de pouvoir cultiver une terre prise à bail ; la loi en préparation va les obliger à payer un droit d'entrée ; les fermiers qui sont en fin de bail prétendront sûrement monnayer leur départ aux frais de leurs successeurs. Ceux-ci se trouveront dans la nécessité de s'endetter ou dans l'impossibilité presque de louer une ferme.

En deuxième lieu, ce projet, à bien l'analyser, révèle une double confusion : d'abord, confusion difficile à concevoir entre la propriété culturale et la propriété commerciale ; ensuite, confusion entre la propriété culturale et le droit au remboursement des impenses d'améliorations ; enfin, pour mettre au comble le trouble, ce droit de préemption. Ce sont là trois choses qui n'ont rien de commun entre elles, et qui sont cependant curieusement amalgamées et enchevêtrées dans un même projet.

D'abord confusion entre la propriété culturale et la propriété commerciale.

Il apparaît avec évidence que les auteurs du projet ne se sont pas imposés de grands efforts d'imagination. Ils ont reproduit, sans rien changer ou presque, le texte de loi relatif au renouvellement des baux commerciaux, de la loi qui a créé ce qu'on appelle la « propriété commerciale ». Or, sauf une analogie purement verbale, il n'y a rien de commun entre la propriété commerciale et ce que le projet baptise du nom de « propriété culturale ». Nous avons signalé ce point, et nous y insistons. Le fonds de commerce se compose d'éléments corporels et incorporels ; ces derniers qui, dans la majorité des cas sont les plus importants, comprennent notamment le droit au bail et l'achalandage, c'est-à-dire la clientèle. De tous les éléments du fonds de commerce, il n'en est qu'un qui soit en concours ou en conflit avec les droits au bailleur : c'est le droit au bail ; tous les autres appartiennent en propre au preneur. De ces élé-

ments, dans la plupart des cas, le plus précieux est l'achalandage et la clientèle. Certes, indirectement la situation des lieux loués entre pour une part plus ou moins grande dans la valeur de l'achalandage ; et c'est pourquoi, d'ailleurs, tel immeuble bien placé jouit d'une valeur locative supérieure à celle de tel autre d'une importance égale ou supérieure ; mais il est évident que l'achalandage est, en dernière analyse, la création propre du preneur, ce qui lui appartient le plus intimément, car il est le fruit de son habileté, de son intelligence, de sa probité commerciale et de son travail. On peut prétendre qu'à l'expiration du bail l'obligation pour le locataire de quitter les lieux pourra avoir pour effet d'anéantir, ou tout au moins d'amoindrir entre ses mains l'achalandage, et l'on peut voir là une sorte d'éviction ; on peut donc concevoir que la prédominance de cet élément du fonds de commerce, propriété indiscutable du preneur, puisse entraîner le fléchissement des droits du bailleur et que le droit au bail, considéré comme secondaire et subordonné à l'achalandage, doive survivre pour assurer l'existence de ce dernier et empêcher sa perte. De là la notion de renouvellement obligatoire du bail, traduite aussitôt par le terme de « propriété commerciale », qui exprime assez bien ce qu'il entend définir. Cette notion sans doute est discutable, mais elle est défendable. En tout cas la propriété commerciale n'a jamais eu d'autre source à l'origine ni d'autre essai de justification que l'achalandage et la clientèle.

Qu'y a-t-il de commun entre cette propriété commerciale et la propriété culturale ? Absolument rien ou presque, et déjà apparaît la confusion sur quoi repose uniquement la conception de la propriété culturale. Dans l'exploitation dirigée par le fermier, il n'y a rien qui lui appartienne en propre : ni les bâtiments, ni le cheptel, ni les terres. Si le cheptel lui appartient, cela ne peut justifier le renouvellement ; le cheptel ne disparaît pas à la fin du bail, le fer-

mier est maître de l'emporter, et on ne voit rien de commun avec l'achalandage, auquel il faut en revenir. Une seule chose appartient au fermier : le fruit de la terre, le produit du sol, le croît des animaux ; mais nous ne prétendons pas l'en priver, bien au contraire. La meilleure preuve que la propriété culturale est une création idéologique, c'est qu'il a été presque impossible de la définir. La loi sur la propriété commerciale contient une disposition qui n'a jamais été discutée, tant sa légitimité est éclatante : lorsque le bailleur est à la fois propriétaire des locaux et du fonds, et quand ces deux éléments sont compris l'un et l'autre dans le bail, son droit de reprise est absolu, sans limite, et le droit au renouvellement disparaît. C'est évident, puisque le fonds de commerce, dans tous ses éléments, appartient au propriétaire, et non au locataire, qui en doit à la fin du bail la restitution intégrale. Cependant, et ceci est très important, s'il est établi que le bailleur a profité d'une augmentation de clientèle, il doit au preneur une indemnisation proportionnelle au bénéfice qu'il en a retiré. Il y a bien la notion d'amélioration dans la loi de 1926-1933, mais il n'y a pas de confusion, parce que cette loi n'a pas mêlé deux conceptions différentes. Or, dans le projet adopté en 1937, on ne trouve pas l'équivalent de cette disposition, la seule qui n'y ait pas été introduite, parce que rien n'appartient au fermier et que tout appartient au propriétaire. Ce qu'on appelle « un fonds de culture » n'est pas un élément distinct de l'objet même du bail, et se confond avec lui. Le fonds ne peut être qu'amélioré, et nous reconnaissons le droit que confère au fermier cette amélioration éventuelle : c'est un droit à indemnité, non un droit au renouvellement.

Telle est la deuxième confusion aussi peu explicable que la première : chaque fois qu'on veut essayer d'asseoir cette notion de propriété culturale sur une réalité objective, on aboutit invariablement à l'amélioration. Nous avons remar-

qué dans la section précédente que c'est bien ainsi qu'avait procédé le rapporteur : son meilleur argument pour défendre la propriété culturale n'était que la constatation d'un droit à indemnité pour amélioration.

Mais il faut aussi envisager le côté juridique du projet.

Alors que le contrat de bail ne donne naissance qu'à un droit personnel, qu'à un droit de créance, on crée un véritable droit réel. Nous avons insisté sur la nature de ce dernier droit et sur ses conséquences ; qu'il nous soit permis de rappeler qu'il constitue une violation au principe du respect dû aux conventions légalement formées et qu'il crée une inégalité dans la liberté des relations contractuelles des parties. Pendant la durée du bail, en effet, le preneur peut exiger du bailleur l'exécution de toutes ses obligations, mais à l'expiration il puise dans la loi le droit de ne pas exécuter celles qu'il s'était engagé à remplir. Si d'autre part propriétaire et fermier veulent conclure un nouvel accord le propriétaire n'est pas entièrement libre d'en discuter les conditions. C'est la substitution de la réglementation au contrat, c'est-à-dire la destruction du contrat, dans sa forme individuelle, par la loi uniforme et rigide, imposée à tous. Où est désormais la liberté ? pour protéger une partie on enchaîne l'autre ; c'est une régression.

Il est curieux de constater ce revirement de conception, sans doute inconscient, à une époque éprise de l'idée de progrès. En effet, l'institution de la propriété culturale, telle qu'on tend à la faire admettre, n'est qu'une reproduction du système de la propriété foncière, telle qu'elle existait au temps de la féodalité. Dans le régime féodal, le seigneur suzerain, propriétaire des terres qu'il ne pouvait exploiter, en concédait la jouissance à des tenanciers nobles ou roturiers, tout en conservant sur le fonds un droit qui s'appelait « le domaine éminent », par opposition au droit du tenancier que l'on désignait sous le nom de « domaine utile ». Le tenancier était bien propriétaire de fait ; il ne devait payer

au seigneur que des redevances soit annuelles, soit casuelles au cas de mutation entre vifs ou par décès. La Révolution a mis fin à ce système ; elle a consolidé le droit de propriété sur la tête des exploitants, et aboli les redevances féodales dont ils étaient tenus ; elle a donc fait disparaître l'ancienne division en domaine éminent et domaine utile. Les rédacteurs du Code, en édictant les règles sur le contrat de louage, ont tenu à ce que le propriétaire qui loue son immeuble pour une durée déterminée, puisse en reprendre la libre disposition, une fois le terme expiré. Ils ont substitué un régime foncier bien plus simple à celui de notre ancien droit. Mais n'est-ce pas revenir à cette conception féodale, en quelque sorte, que d'imposer ainsi sur la propriété de telles charges ? A nouveau deux droits distincts se rencontrent sur un même bien. Quelle différence peut-on établir entre le droit du fermier et celui du propriétaire ? Aucune, si ce n'est que le propriétaire continuera à acquitter le montant des impôts. Le fermier a dès lors plus d'avantages que le propriétaire. Il peut se maintenir indéfiniment sur les lieux, et on lui accorde encore un droit de préemption qui le rend maître absolu, unilatéralement, de devenir propriétaire en cas d'aliénation.

Ce projet de loi, en définitive, présente un trop grand avantage en faveur des fermiers, pour ne pas laisser entrevoir l'idée maîtresse qui l'a movité : le démembrement du droit de propriété. Constituant en outre au point de vue juridique une atteinte à la force obligatoire d'un des contrats les plus importants, le contrat de louage, il nous est impossible de pouvoir l'admettre et dans son principe et dans son application. Au surplus, pour ne pas nous voir taxé de parti-pris, nous tenons à donner l'opinion des Chambres d'agriculture sur la propriété culturale et sur ce projet. C'est du rapporteur lui-même que nous tenons ce renseignement ; nous pouvons, sur ce point, louer son impartialité, mais nous verrons ce qu'il en pense.

Au cours de sa session extraordinaire des 2, 3 et 4 février 1937, l'Assemblée permanente des Présidents des Chambres d'agriculture, après examen des travaux parlementaires sur l'indemnité de plus-value au profit du fermier sortant et du projet de loi sur la propriété culturale déposé par le Gouvernement le 26 novembre 1936, a émis, à la majorité, un avis défavorable à l'institution d'un droit au renouvellement de bail ou de priorité dans le cas de renouvellement de bail, à l'institution d'une indemnité d'éviction et d'un droit de préemption au profit du fermier. Par contre, elle a émis, à l'unanimité, un avis favorable à l'institution d'un droit à indemnité de plus-value au profit du fermier sortant, en donnant son approbation à la proposition de loi déposée par M. Gaston Veyssière sur le bureau du Sénat, sous la forme d'une addition à l'article 1766 du Code Civil (1). En 1934, l'assemblée des Présidents avait ouvert auprès des Chambres d'agriculture une première enquête concernant l'indemnité pour plus-value au fermier et au métayer sortants, prenant pour base le texte voté par la Chambre des Députés, dans sa séance du 17 mars 1928 ; 46 Chambres s'étaient alors déclarées favorables à une législation imposant l'indemnité de plus-value, mais avec des avis fort différents, quant aux modalités d'application.

Une nouvelle enquête de l'assemblée permanente des Présidents a donné les résultats suivants :

30 Chambres seulement ont fait connaître leur position vis-à-vis du projet de loi actuel. 17 ont séparé la question de la plus-value de celle de la propriété culturale et ont donné un avis favorable à l'indemnité de plus-value. Les 4 Chambres d'agriculture de Charente-Inférieure, Côtes-du-Nord, Dordogne, Seine, se déclarent favorables, et même

(1) La proposition de loi de M. Veyssière n'est qu'une addition à l'art. 1766 du C. C. comme contre partie des obligations du preneur ; l'autorisation de procéder aux améliorations doit être donnée par écrit par le propriétaire.

très favorables (Charente-Inférieure et Dordogne) au projet de loi du Gouvernement. Les Chambres d'agriculture de Haute-Loire, Vienne, seraient favorables au principe de l'instauration de la propriété culturale, mais par des procédés autres que ceux qui consistent à appliquer les textes de la propriété commerciale à l'agriculture. La Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine analyse favorablement le projet de loi, article par article, mais formule les amendements qui lui paraissent nécessaires ; celle de Vaucluse note de même quelques amendements essentiels. La Chambre d'agriculture du Rhône est favorable à l'indemnité de plus-value, et défavorable à la propriété culturale ; celle de la Manche ne serait favorable à l'indemnité de plus-value que si elle était retenue pour améliorations foncières, mais non pour améliorations culturales. La Chambre d'agriculture du Nord estime que le projet de loi lui donne satisfaction dans une certaine mesure et qu'il peut être amendé pour le reste. Par contre — si on laisse de côté la Chambre d'agriculture de Belfort qui, le fermage y étant inconnu, ne veut pas se prononcer sur une aussi importante question que celle de la propriété culturale — les vingt Chambres d'agriculture suivantes : Ariège, Côte-d'Or, Finistère, Haute-Garonne, Gironde, Hérault, Indre-et-Loire, Isère, Loir-et-Cher, Loire-Inférieure, Lot-et-Garonne, Mayenne, Manche, Morbihan, Nièvre, Pas-de-Calais, Rhône, Savoie, Seine-Inférieure, Deux-Sèvres, Vendée sont défavorables et quelques-unes très hostiles à l'institution de la propriété culturale.

« Etant donné la composition sociale des Chambres d'agriculture, dit M. Nicod, et leurs tendances conservatrices, pour ne pas dire davantage, bien connues, on peut affirmer que l'idée de créer une propriété culturale au bénéfice des fermiers, répond à un tel besoin de justice sociale, qu'elle a forcé les portes même de beaucoup de ces organismes jusqu'ici fermés aux conceptions du progrès démocratique appliqué au monde rural ». Au fond, le rapporteur cite à

titre documentaire l'opinion de ces Chambres d'agriculture, mais il n'en est pas convaincu pour cela ; il persiste dans sa façon de voir. Mais si lui n'est pas convaincu, nous pouvons, quant à nous, estimer que c'est bien l'avis le plus compétent qui puisse exister, et nous sommes satisfait d'arriver aux mêmes conclusions, car le plus grand nombre de ces Chambres d'agriculture est défavorable à l'institution de la propriété culturale.

CHAPITRE DEUXIÈME

RECHERCHE DES BASES ET DES LIMITES DE LA RÉFORME A RÉALISER

Pour s'avérer opportune et équitable, l'intervention législative doit, en premier lieu, éliminer tout ce qui a trait à la propriété culturale et n'envisager la solution du problème qu'au regard des seules améliorations effectuées par le fermier.

La question, en effet, pour être placée sur son véritable terrain, ne doit pas sortir du cadre des règles du Louage ; ce n'est pas une réforme d'ensemble du bail à ferme qu'il est nécessaire de réaliser : c'est uniquement une lacune qu'il s'agit de combler, c'est une simple addition qu'il faut apporter aux dispositions générales qui régissent le contrat, tout en lui maintenant la souplesse que lui confèrent les libres conventions des parties.

Avant de préciser les conditions générales d'exercice d'une indemnité, nous croyons utile de voir ce qui existe dans certains pays étrangers et ce qui a été à maintes reprises proposé chez nous sans jamais aboutir (1). Appuyé sur ces expériences et éclairé par les principes juridiques qui nous guident, nous pourrions alors définir nettement la portée de la réforme à réaliser.

(1) Voici à titre documentaire, la liste des projets de loi successifs depuis 1887 jusqu'en 1927 : Dugué de la Fauconnerie (L. Off. ann. 1850, 18 juin 1887) ; Max Lecomte (J. Off. ann. 2604, 27 mars 1888) ; Lesouëf (J. Off. ann. 2774, 7 juin 1888) ; Max Lecomte (J. Off. ann. 79, 23 nov. 1889) ; Thellier de Poucheville (J. Off. ann. 118, 28 nov. 1889) ; Dubois (J. Off. ann. 154, 14 déc. 1893) ; Lechevallier (J. Off. ann. 287, 20 janvier 1894 et J. Off. ann. 282, 25 oct. 1898) ; Besnard, 5 mars 1907, 1, 810, Le Rouzic, 8 février 1912, 1, 1653 ; Lefas, 1919, N° 6047 ; Valière 1919, N° 5851 ; Defos du Rau, 15 juin 1920, N° 1066, Jadé, 21 janvier 1925, N° 1072 ; Chabrun, 7 déc. 1926, N° 3663 ; Donon 1^{er} décembre 1927, N° 613 (Sénat).

Dans une première section, nous donnerons un aperçu de certaines législations étrangères qui ont sanctionné le principe de l'indemnité de plus-value au fermier sortant ; dans une deuxième section, nous indiquerons les bases de la réforme qui s'impose et nous en déterminerons les limites.

Section I

Aperçu des législations étrangères

Les pays favorables à l'attribution d'une indemnité au fermier sortant ne sont pas fort nombreux. Seules les législations suisse, portugaise, anglaise et belge prévoient l'éventualité d'une amélioration apportée au bien par le preneur et réglementent le mode de récompense à lui allouer. Parmi elles encore faut-il faire une distinction, et souligner que, si telle est, à l'heure actuelle, la solution qu'elles donnent à ce problème d'une manière à peu près identique, deux d'entre elles ne sont parvenues à ce résultat qu'après une lente évolution. Seules, les législations suisse et portugaise ont enregistré, dans le Code même, le principe dans sa généralité ; elles peuvent avoir pour nous la valeur de renseignements utiles, quant à la conception doctrinale ; mais l'exemple de la législation anglaise, plus récente et plus approfondie, ou celui de la législation belge, consacrant un état de fait établi depuis un temps très ancien par la force des coutumes, sont plus près de la réalisation pratique. Le projet du Code franco-italien paraît enfin nous donner une solution des plus rationnelles.

Paragraphe I. — Législation suisse

Le Code fédéral suisse des obligations de 1881, dans son art. 318 avait envisagé la question de la plus-value et ses dispositions ont été maintenues dans l'art. 299 du Code des Obligations révisé, entré en vigueur en 1912.

Tout comme dans notre Code, une place importante est faite au cas où une perte de valeur est due à la faute du

fermier ; si à la fin du bail la restitution de la chose et des objets n'est pas conforme à l'estimation faite lors de l'entrée en jouissance, si les lieux et les objets ne sont pas restitués en bon état, le fermier est tenu de la différence. Cette éventualité est la seule que le Code français règle avec minutie ; mais si une augmentation de valeur est constatée, le Code fédéral accorde la récompense, que notre législation ignore.

Après avoir bien spécifié, dans le troisième paragraphe de l'article 298, que le fermier n'a droit à aucune récompense pour les améliorations qui sont uniquement le résultat des soins qu'il devait à la chose, l'article 299, texte de principe, stipule : « si, lors de l'entrée en jouissance, les objets portés à l'inventaire ont été estimés, le fermier est tenu de les restituer en même espèce et valeur ou de bonifier la moins-value. Il ne doit aucune indemnité pour les objets qui ont péri par la faute du bailleur ou par force majeure. Il a droit à la récompense pour la plus-value qui provient de ses débours et de son travail ».

Comme on le voit, une sanction n'est pas seulement envisagée pour réprimer la négligence, le désordre, le manque de soins ; mais le travail et l'emploi de capitaux productifs donnent lieu à récompense. Dans ce modeste article, tout est prévu et sanctionné ; depuis le cas de force majeure, jusqu'à la faute du preneur ainsi que celle du bailleur ; article unique, qui pourrait inspirer notre législation, ce qui ne donnerait pas lieu à des bouleversements importants. Notre Code indique bien que l'état des lieux doit être dressé, mais c'est dans un but déterminé, « dans un sens unique », pour éviter que le bailleur n'éprouve aucune perte. La simple mention d'une récompense reste autant dans les limites du droit que dans celles de l'équité : sanction possible en cas de mauvaise exploitation, mais récompense possible également en cas de bons résultats.

Paragraphe II. — Législation portugaise

Le Code Civil Portugais, vieux de quatre-vingts ans, contient lui aussi un article qui envisage l'hypothèse d'une plus-value, en détermine les conditions, et règle le mode de paiement d'une façon quelque peu singulière.

Le locataire d'un immeuble rural y fait-il des réparations, ce Code veut qu'il lui en soit tenu compte, et il lui donne même un droit de rétention pour le prix de ces réparations s'il les a faites avec l'autorisation préalable du bailleur ; bien plus, le fermier dont le bail a une durée de moins de vingt ans, a droit au remboursement des impenses nécessaires ou utiles qu'il a faites sans le consentement du bailleur ; mais il ne peut retenir l'immeuble, et il n'est admis à poursuivre le paiement de sa créance, dont les intérêts sont dûs de plein droit, que sur l'augmentation des revenus annuels procurés à l'immeuble. L'article 1615 est ainsi rédigé : « le locataire pour moins de vingt ans d'un immeuble rural peut, après avoir évacué cet immeuble, réclamer au propriétaire la valeur des améliorations agricoles nécessaires ou utiles qu'il y a faites, même sans le consentement exprès du propriétaire, s'il n'y a convention contraire. Mais dans ce cas la valeur des améliorations et les intérêts seront payés au moyen du revenu annuel qui en est résulté pour l'immeuble amélioré » (1).

Que penser de ces dispositions ? Une première remarque s'impose, c'est que le Code Portugais n'envisage que les améliorations nécessaires ou utiles ; il a au moins l'avantage sur notre Code Civil, de prévoir deux catégories d'améliorations possibles, mais il ne règle pas les améliorations culturelles, imprévisibles évidemment à l'époque de sa rédaction ; sur la question des améliorations nécessaires ou utiles, notre jurisprudence a remédié en partie à la lacune, ce qui aboutit à peu près au même résultat.

(1) C. C. Portugais traduit et annoté par G. Laveyrie, 1898.

D'autre part, le système adopté pour le règlement des comptes paraît-il bon ? Sur certains points seulement à notre avis. Il évite au propriétaire l'inconvénient d'effectuer un remboursement trop élevé en une seule fois ; le propriétaire ne s'acquitte en effet de la dette que sous forme d'ar-rérages pris sur l'accroissement des revenus résultant de l'amélioration et tant que cet accroissement subsiste ; cela revient à dire que s'il perçoit un loyer plus élevé, le surplus doit parvenir au fermier jusqu'au paiement intégral de la créance de ce dernier. Mais s'il ne perçoit pas de loyer plus élevé, par suite de circonstances diverses, le fermier risque alors de ne pas rentrer dans ses débours. Pourquoi aussi n'accorder le droit à indemnité qu'à celui qui a un bail de moins de vingt ans, alors qu'on peut constater des améliorations plus importantes si le bail a une durée plus longue.

Nous avons signalé les dispositions écrites dans les Codes de ces deux pays pour faire ressortir l'avantage que nous pourrions retirer de leur exemple. Ces Codes, après avoir indiqué le principe d'une récompense, ne prévoient pas la possibilité d'une extension aux améliorations culturelles. Il y a bien, à la base, l'idée d'équité ; mais les modalités d'applications du principe de l'indemnité sont trop sommaires. Retenons uniquement la notion d'équilibre entre les deux patrimoines dégagée par le Code fédéral helvétique, qui est la seule que nous devons défendre. Quant à celle du Code portugais, admettant des transformations sur le bien sans le consentement du propriétaire, nous ne croyons pas devoir l'adopter.

Paragraphe III. — Législation anglaise

La plus intéressante des législations favorables au principe de l'indemnité est celle de la Grande-Bretagne, où, de fort bonne heure, les pouvoirs publics se sont occupés des fermiers, en tant que producteurs.

Les agronomes anglais, les premiers, ont commencé à re-

chercher s'il n'y avait pas lieu d'accorder une compensation au fermier sortant qui a eu recours à une large introduction de fourrages concentrés et d'engrais commerciaux dans les dernières années de sa tenure. Cette conception était basée sur le fait que l'exploitant n'a pu recouvrer, par l'augmentation des rendements, la totalité des dépenses en aliments et en fumures qu'il s'est imposées. L'agronome Sir. J. Lawes fut, depuis 1860 jusqu'à sa mort, survenue en 1900, le champion de l'indemnité agricole. A la suite de nombreuses campagnes visant ce but, et pour remédier à la crise agraire en Irlande, Gladstone fit voter en 1870 le « Landlord And tenant Act », qui accordait au tenancier évincé sans raison une compensation et posait en principe le droit du fermier sortant de réclamer une indemnité pour « fumures, labours et autres opérations culturales dont l'influence favorable n'a pas été épuisée au moment où le fermier abandonne son exploitation » (1).

Depuis 1870, de nombreuses lois ont modifié le régime du fermage en Grande-Bretagne et, jusqu'en 1923, ont étendu les prescriptions destinées à assurer la sauvegarde des droits du cultivateur.

Le principe a été inscrit dans l'Act du 13 août 1875 (2). Cette loi est la base, le point de départ de toute une série d'actes législatifs. Elle est la plus importante quant aux idées émises. Son économie peut se résumer ainsi :

Les améliorations que le fermier est susceptible d'apporter au fonds sont réparties en trois classes :

a) Une première catégorie, concernant les améliorations les plus importantes, est établie sur une liste officielle. Dans cette catégorie sont compris les travaux de construction de bâtiments, de silos, ponts, digues, vannes, clôtures, draina-

(1) A. de Soleymieux « La question agraire en Irlande », La Quinzaine, 16 octobre-1^{er} novembre 1906.

(2) « An act for amending the law relating to agricultural holdings act ». Annuaire de la Législation étrangère 1875.

ges, mise en culture de terres vagues (art. 5). Pour procéder à ces travaux, le fermier doit obligatoirement obtenir le consentement du propriétaire. Ce sont les grandes améliorations foncières. Cette disposition importante sera toujours maintenue.

b) Pour les améliorations de la deuxième classe : fumure par les os bruts, améliorations par la chaux, la craie, l'argile, le propriétaire doit être prévenu six semaines à l'avance ; si, prévenu, il n'exprime pas sa façon de penser, son silence équivaut au consentement.

c) Enfin la dernière classe vise les travaux pour l'accomplissement desquels l'opinion du bailleur est sans importance ; il ne s'agit que de l'emploi d'engrais artificiels ou autres, achetés par le fermier.

Pour le paiement de l'indemnité, un système original est inauguré. Partant du principe que l'effet des grandes améliorations de la première classe ne se fait sentir que pendant vingt ans, le propriétaire devient débiteur, à l'expiration du bail, d'une somme calculée d'après le nombre d'années restant à courir avant l'épuisement présumé de l'amendement. Le bénéfice des améliorations de la deuxième classe est considéré comme épuisé et ne donne pas lieu à indemnité à l'expiration du délai de sept ans ; celui de la troisième classe, à l'expiration du délai de trois ans.

Le montant de l'indemnité dûe pour une amélioration de la première classe consiste donc dans le montant de la dépense faite par le fermier, sous déduction de $1/20^e$ de cette dépense par chaque année écoulée depuis l'amélioration. Ce système paraît rationnel, car le tenancier de la ferme a bénéficié des améliorations, et pour que ces améliorations lui rapportent le profit escompté, il faut qu'il puisse rester sur les lieux pendant un certain temps. S'il quitte les lieux au cours des vingt années depuis l'amélioration, l'indemnité dûe est réduite d'autant de $1/20^e$ qu'il s'est écoulé d'années pendant lesquelles il est resté sur le bien. En cas de diffi-

cultés pour le règlement de compte, l'arbitrage forcé est imposé aux parties. L'arbitrage a été imposé pour la première fois par la loi, et c'est là une disposition remarquable dans la législation anglaise ; d'après le droit commun, en effet, l'arbitrage ne pouvait résulter que du consentement des parties. En 1854, une loi de procédure avait permis au juge, dans certains cas, et à la demande de l'une des parties, quand la matière ne paraissait pas susceptible d'un débat public, de la renvoyer à l'examen et à la décision d'arbitres à nommer par elle ou désignés par lui.

Le bailleur qui a payé le montant de l'indemnité au fermier sortant, a le droit de récupérer ce montant sur le fermier entrant ; pour ce faire, il doit obtenir un ordre de la Cour du Comté qui fixe le mode de remboursement par acomptes. Cet « ordre », inscrit sur la propriété, devient une sorte de droit réel, qui peut être cédé et transféré séparément, et que les compagnies instituées dans ce but sont autorisées à recevoir en garantie des avances par elles faites de fonds destinés à des améliorations agricoles (art. 44 et 43).

Le fermier n'a pas simplement le droit de faire des améliorations lui-même ; le propriétaire peut également procéder à des travaux, et pour cela la loi lui donne le droit de reprendre une partie des terres affermées, moyennant une réduction de fermage à déterminer dans des formes prescrites (art. 52).

Encore une disposition nouvelle et importante : autrefois, pour les baux d'année en année, congé pouvait être donné six mois à l'avance, pourvu que l'expiration du délai coïncidât avec la fin de l'année de bail ; le fermier pouvait être ainsi surpris au milieu de l'année de culture. A l'avenir, le congé doit être donné un an à l'avance.

Cette loi, si hardie dans sa conception, ne s'avéra pas toutefois d'une grande portée pratique, et les résultats espérés ne furent pas atteints. Il y avait à cela une cause d'import-

tance : c'est qu'elle ne contenait rien d'obligatoire quant aux rapports contractuels entre parties ; elle disait même dans ses dispositions finales (art. 54 à 60), que rien n'empêchait bailleur et fermier de stipuler entre eux toutes conventions qu'ils jugeraient à propos, celles mêmes d'exclure la loi nouvelle ou bien de n'en accepter que telle ou telle partie nominativement désignée.

Le principe de l'indemnité était quand même parfaitement affirmé et bien déterminé. La loi du 25 août 1883 (1) n'a modifié que partiellement les dispositions de celle de 1875 ; elle l'a surtout complétée, en ce qu'elle a rendu le principe d'ordre public.

Elle respecte la division précédente en trois classes d'améliorations, mais elle modifie un peu la façon de les distribuer : toutes les améliorations importantes, qui peuvent influer sur la composition du terrain, sont rejetées sur la première classe, à l'exception du drainage qui constitue, à lui seul, la deuxième. La troisième comprend les engrais, de quelque espèce qu'ils puissent être : améliorations réelles, mais plus éphémères, et qui ne changent en rien la nature du sol. De cette nouvelle distribution, il résulte que le législateur n'a considéré que la nécessité imposée au fermier de demander le consentement du propriétaire (1^{re} classe), la faculté qu'il a de s'en affranchir au moyen de quelques formalités (2^e classe), ou le droit de s'en passer absolument (3^e classe).

La disposition capitale de la loi de 1883 est inscrite dans l'article 55 : « Tout contrat, accord, convention par lequel le fermier renoncerait à son droit de demander une indemnité en raison d'améliorations agricoles, sera sur ce chef nul et de nul effet en droit et en équité ». Désormais, les prescriptions légales ne peuvent être écartées, et le fermier ne peut renoncer par avance à ses droits à indemnité.

(1) Annuaire de la Législation Etrangère 1883.

La loi établit certaines règles pour le calcul judiciaire de l'indemnité (art. 6), et la procédure qui doit être suivie en pareil cas. C'est le mode d'arbitrage forcé, déjà imposé, avec cette différence que les pouvoirs d'appréciation des arbitres sont élargis par la loi nouvelle. Celle-ci en effet ne fait plus mention de la division en période de 20, 7 ou 3 années.

L'indemnité n'est déterminée que par la sentence des arbitres ou par la convention des parties.

On retrouve les mêmes dispositions de la loi précédente relativement au droit qu'a le fermier ou le propriétaire de prendre sur le sol une inscription égale au montant de la valeur des améliorations (art. 29 à 32), et sur le délai que doit observer le bailleur pour donner congé.

Le deuxième chapitre de la loi de 1883, est pour nous sans importance ; il ne se rattache au premier que grâce à cette idée générale : le législateur a voulu édicter des dispositions favorables à l'agriculture. Il a traité à la saisie des biens ruraux, laquelle ne peut être faite que pour le montant d'une année de fermage.

La loi du 8 août 1900 est venue se juxtaposer aux précédentes ; elle se caractérise par le fait qu'elle reconnaît le droit à indemnité fondé sur la coutume locale en ce qui concerne certaines améliorations, qu'elle accroît la liste des améliorations susceptibles d'une indemnité (art. 26 et 27), et qu'elle simplifie le mode d'arbitrage. Les parties ont la possibilité de conférer à un arbitre unique les contestations pendantes entre elles. Les formalités anciennes d'avis et de contre avis, avec des délais préfixe sous peine de déchéance, sont abolies et remplacées par le simple envoi d'une lettre recommandée avant l'expiration du bail.

Le texte et l'esprit de cet Act sont toujours plus favorables au fermier. Les économistes n'ont pas manqué de souligner la portée de ces lois, en constatant, au point de vue du rendement du sol, l'infériorité où se trouvent placés nos

agriculteurs français. Pouvant compter sur une indemnité raisonnable pour toutes les améliorations qu'il a introduites à ses frais dans la productivité et le rendement du sol, le fermier britannique a tout intérêt à poursuivre ces améliorations jusqu'à sa sortie, quelque courte que puisse être la durée du bail ; tandis que, chez nous, le fermier cherche, par tous les moyens possibles, à retirer de ses dernières récoltes le maximum de profit : « La loi du fermage en Angleterre, dit M. Grandeau, est non seulement une loi équitable, mais une loi de progrès, parce que son application augmente la richesse du pays » (1).

Enfin, la dernière loi que nous puissions signaler, comme apportant encore certaines modifications, est celle du 21 décembre 1906, qui s'occupe de quatre objets distincts :

1° droit à l'indemnité pour amélioration ; 2° règlement des dégâts causés par le gibier ; 3° liberté du mode d'exploitation de la terre louée ; 4° limitation du droit de congé par le propriétaire.

Le seul point à retenir est le suivant : elle ordonne l'arbitrage par un arbitre unique, nonobstant toutes conventions contraires ; elle confère le droit à chacune des parties d'exiger de l'arbitre qu'il spécifie l'allocation arbitrée par lui, pour chacune des améliorations ; elle rend sa sentence exécutoire dans le délai de un à deux mois, à partir de la signification, c'est-à-dire le paiement obligatoire du montant de l'indemnité dans le dit délai.

Cette loi a réuni toutes les prescriptions au sujet de l'indemnité et celles destinées à protéger les cultivateurs en un seul texte intitulé « loi sur les fonds ruraux », « Agriculture Holdings Act ».

D'autres lois encore furent votées de 1917 à 1920. Enfin celle de 1923 n'est qu'une loi récapitulative, qui comprend 58 sections (2).

(1) Grandeau (*Journal des Economistes*), 1903.

(2) *Annuaire de la Législation Etrangère* 1923.

Cette succession d'actes législatifs indique l'intérêt porté, en Grande-Bretagne, par les pouvoirs publics au problème de l'indemnité, et leur souci d'en perfectionner l'application. La loi de 1923, qui est en vigueur actuellement, est le fruit d'une longue expérience. Déjà à la fin du xix^e siècle fut menée une enquête consécutive à la crise agricole, et les résultats de la Législation en vigueur à cette époque furent consignés dans un rapport, en 1897 (1) : « Il est généralement admis que le principe de la nouvelle législation est bon, et si quelques témoins ont exprimé l'opinion qu'elle a été inefficace, qu'elle est restée lettre morte, qu'elle est impopulaire, qu'elle a fait une misérable faillite, la masse des témoignages recueillis à l'enquête montre qu'elle a, au moins indirectement été avantageuse tant aux propriétaires qu'aux fermiers, grâce aux conventions d'indemnité qu'elle les a amenés à conclure, et qu'elle a eu pour effet en quelques régions de décider les fermiers à tenir leurs exploitations en un meilleur état de culture ».

Est-ce à dire que toutes les dispositions de la loi anglaise puissent être appliquées en France ? peut-être pas d'une façon absolument identique, car certaines considérations d'ordre général entrent en jeu. La répartition des biens immobiliers est, en effet, différente de la nôtre en Grande-Bretagne. C'est la grande propriété qui domine, la grande exploitation, et il n'est pas surprenant que le fermage y occupe une place importante. On a dit de notre régime successoral que c'était « une machine à hacher le sol » ; effectivement, en France, la propriété est plus morcelée, et sauf quelques exceptions, c'est la moyenne et la petite propriété qui y sont exploitées. Le nombre de fermiers est sans doute élevé, mais il reste bien inférieur à celui de l'Angleterre ; chez nos voisins, le pourcentage de fermiers s'élève à 85 % tandis qu'en France il n'est que de 36 %.

(1) Final report of the Royal Commission on agricultural depression, 1897, N° 33.

Ces différences de statut économique ne doivent cependant pas nous empêcher de profiter, dans la mesure du possible, de ce que les Anglais ont obtenu et réalisé, après une longue série d'expériences. Dans la législation anglaise, les données les plus remarquables qu'on puisse retenir sont les suivantes :

1° Tout d'abord, le principe de l'indemnité, pour donner de bons résultats, doit être inscrit dans nos lois, avec interdiction aux parties de pouvoir y déroger. L'exemple fourni par la loi de 1875 est saisissant. Le droit à indemnité doit être d'ordre public.

2° Quant à son application pratique, si des difficultés ne peuvent manquer de s'élever, une distinction logique des améliorations doit en partie réduire ces difficultés. Pour cela, il faut prendre en considération la nature des travaux effectués dans chaque région, travaux susceptibles d'apporter des améliorations durables et permanentes, pour lesquelles, du moins, le consentement du propriétaire doit être obligatoire.

3° Enfin, pour le calcul de l'indemnité, la nomination d'arbitres paraît bonne, mais ne semble cependant pas devoir être imposée d'une façon obligatoire. Bien que cette notion d'arbitrage ait tendance à rentrer de plus en plus dans notre législation, il vaut mieux, pensons-nous, laisser les parties libres d'y recourir, ou de s'adresser aux tribunaux.

Paragraphe IV. — Législation belge

En Belgique, pays de mœurs, de langue et de statut économique très proches des nôtres, les bases du régime juridique en vigueur sont celles qu'ont élaborées les rédacteurs de notre Code, et c'est le Code Napoléon qui y est encore appliqué, du moins dans l'ensemble des dispositions qui n'ont pas été abrogées par des lois postérieures. L'œuvre des jurisconsultes français, à coup sûr peu soucieux du droit local de nos voisins, s'est révélée, comme chez nous,

et plus encore chez eux, imparfaite sur certains points, entr'autres sur celui concernant les locations rurales ; la jurisprudence s'étant trouvée en face de coutumes datant d'un temps immémorial et toujours très vivaces, a dû s'efforcer de les concilier, pour le mieux, avec les principes du droit civil. Pour les mêmes raisons qui militent chez nous en faveur de l'indemnité, il a fallu en Belgique modifier le régime du bail à ferme ; c'est ce qu'a réalisé la loi du 17 mars 1929.

Nous examinerons donc les coutumes d'indemnité, et la loi récente.

Les deux plus célèbres coutumes sont le « *Pachtersrecht* » ou droit de prisée, et le « *Chapeau* », cette dernière étant de même ordre que le droit de « *marché* » subsistant partiellement encore en Picardie.

Ces deux coutumes sont toujours restées en vigueur et se sont appliquées, avec plus ou moins d'intensité et sous des modalités différentes, dans presque toutes les régions : l'une donnant des résultats à peu près analogues au principe de l'indemnité, l'autre un droit au bail analogue à celui que réaliserait l'institution de la propriété culturale.

Dans les Flandres existe le « *Pachtersrecht* », qui signifie « *droit du fermier* ». Il consiste dans « l'obligation imposée au fermier entrant ou au propriétaire, à défaut de locataire, de payer au fermier sortant la valeur des pailles et du fumier se trouvant sur la ferme, plus celle des engrais, arrière-engrais, et récoltes en terre » (1). Dans certaines régions, le « *Pachtersrecht* » a une portée plus étendue et comprend en outre certaines améliorations foncières. Le « *Pachtersrecht* » s'appelle aussi communément « *droit de prisée* » ; ce nom lui vient de l'expertise qui se fait habituellement, pour déterminer la valeur des amendements non utilisés, et des améliorations à reprendre.

(1) De Laveleye. « *Essai sur l'Economie rurale en Belgique* », 1875.

Il n'est pas confiné dans les limites des Deux-Flandres, il existe aussi dans une région assez peu étendue, la province d'Anvers et dans le Brabant. Entre ces diverses régions, on note cependant certaines particularités intéressantes.

La Flandre orientale est le pays classique du droit de prisée. Le fermier a droit à indemnité sans avoir de preuves spéciales à fournir ; la coutume fait la loi et crée pour lui une présomption : il suffit que les impenses et arrière-engrais existent. L'indemnité est dûe, non seulement pour les arrière-engrais, mais aussi pour certains autres travaux, tels que : établissement de fossés, plantations de haies vives, et quelques améliorations foncières déterminées. Toutefois, si les terres sont manifestement mal tenues, le propriétaire, débiteur d'indemnité, peut se retourner reconventionnellement contre le fermier. Pour déterminer les droits de celui-ci, il est procédé à une évaluation à frais commun, par un seul ou deux experts. Si les deux évaluateurs ne s'entendent pas, ceux-ci ou les parties s'adressent au juge de paix, qui désigne un tiers chargé de les départager. Les intéressés s'engagent à se rallier à l'avis du tiers expert. Le montant de l'indemnité varie suivant la dernière récolte, la quantité d'engrais, l'aspect des cultures en croissance. Pour déterminer la quantité d'engrais, on recourt à tous moyens de preuves, et le fermier peut produire même des quittances de marchand d'engrais. En principe, le vrai débiteur de l'indemnité est le propriétaire ; en général, c'est le fermier entrant qui paye à sa place. Si le fermier est en retard, ou doit une partie du fermage, le bailleur peut se faire remettre l'indemnité.

En Flandre occidentale, le principe est le même, mais avec quelques différences de détail, suivant les contrées. Voici les limites de la coutume, dans cette province : au Nord, la limite des Polders fixe sensiblement la limite de la région du « *Pachtersrecht* » ; les terres situées au Nord

de Bruges et dans les polders maritimes n'y sont pas soumises. De même dans la région limoneuse de Poperinghe la prisée des arrière-engrais n'existe pas.

La particularité à signaler est que dans les régions où le droit de prisée est traditionnel, pour l'évaluation de l'indemnité, les experts se basent sur un tarif très souple, admis par la Chambre des Notaires de Coutrai. Le plus souvent les experts sont des notaires ; en fait, le débiteur est le fermier entrant.

Dans la province d'Anvers, l'indemnité pour arrière-engrais, n'existe que dans la région dite Klein Brabant, c'est-à-dire dans la partie Sud-Ouest de la province, comprise entre le Rupel et l'Escaut.

Dans la province de Brabant, le paiement des arrière-engrais, de date plus récente que dans les Flandres, s'y est généralisé. L'abandon des terres se fait le 30 novembre, après les semailles ; mais, pour tous droits, le fermier perçoit une indemnité égale à une année de fermage, après avoir fourni la preuve qu'il a payé les engrais, lors de son entrée. L'expertise est soumise aux mêmes règles que dans la Flandre Orientale, et c'est le propriétaire qui est débiteur ; là aussi, c'est l'entrant qui paye.

Dans la province de Namur, les usages enregistrés par le juge de paix des deux cantons de Namur, pour leur ressort, portent « aucune indemnité n'est dûe au fermier sortant pour engrais enfouis dans le sol ».

Dans la province de Luxembourg, le droit de prisée est également d'application rare ; le fermier s'engage à laisser la ferme comme il l'a trouvée.

Le « *Pachtersrecht* », qui équivaut en quelque sorte à l'indemnité de plus-value, a donc une portée très inégale, mais, dans les provinces où cette coutume existe, c'est elle qui prévaut sur les principes du Code.

Dans l'arrondissement de Tournai, il existe le « Chapeau » qui comprend une indemnité pour fumures et travaux

d'amélioration ; il est dû aussi pour les terres reprises en mauvais état. Le « Chapeau » impliquant la promesse de ne pas faire au nouvel occupant des actes de mauvais grè.

Du mauvais grè, dont le « Chapeau » n'est qu'un élément, on ne connaît pas exactement les origines (1). Il paraît y avoir dans le bail des terres soumises au mauvais grè, quelque chose de plus qu'un simple contrat de louage temporaire : « le vrai maître de la terre, dit le Juge de Paix de Celles (2), c'est le locataire. Personne n'oserait reprendre une terre sans l'assentiment du précédent occupant, par crainte du mauvais grè, et après une large indemnisation ». Le fermier considère sa jouissance comme dérivant d'une véritable co-propriété de l'immeuble loué. Il y aurait à la base de la coutume une convention anciennement conclue entre les parties, par laquelle le propriétaire aurait cédé ses terres à rente perpétuelle et se serait engagé à ne jamais élever le fermage une fois fixé. Si donc le propriétaire loue ses terres à un nouveau fermier, ou s'il réclame une augmentation de fermage, il méconnaît les droits de l'occupant, et les « manants » voueront une haine à celui qui prendra la ferme malgré les anciens fermiers. Toute la région se liguera contre lui, il sera boycotté, ou on lui fera des ruses, notamment on sèmera l'ivraie dans ses récoltes, on coupera son blé en herbe. La répression est impossible, les témoins sont muets ».

Le « Chapeau » est fréquemment très supérieur à la valeur des engrais en terre, le seul moyen pour le propriétaire d'éviter de pareils actes est d'acheter son bon grè.

Toutes ces explications, pense M. Dievoet, ne sont que des hypothèses ; le « Chapeau » n'est en usage que dans les régions où existe le mauvais grè ; ce qui donne un semblant

(1) V. Debouvry. « Etude juridique sur le mauvais grè », thèse Paris, 1899.

(2) Lettre à M. Dievoet citée par celui-ci dans Revue trimest. de Droit Civil, 1914.

de raison à cette coutume, c'est que le fermier a, lors de son entrée, eu un « Chapeau » à payer.

Ce caractère exorbitant fait la différence fondamentale, entre l'indemnité payée dans la région des Flandres, et celle du Tournaisis. Tenant compte de ce fait, le Juge de Paix de Frasnes écrivait : « le mauvais grè qui tend toute-fois à diminuer est une plaie. Il faudrait réduire le « Chapeau » à la valeur exacte des arrière-engrais évalués par expertise ».

Cette coutume donne ainsi au fermier un véritable droit au bail.

En dehors de ces institutions du droit de prisee et du « Chapeau », la jurisprudence belge, pour satisfaire les nécessités des justiciables, a fait quelques entorses au principes du Code Civil, afin de reconnaître le droit à indemnité du fermier sortant contre le propriétaire, même si l'expiration du bail se produit dans des conditions normales (1). Ces solutions ne se justifient pas sans difficulté.

La jurisprudence, dit M. Dievoet (2), a cherché bien des raisons ; elle a fait appel dans certains cas à l'article 548 du Code Civil qui dit que : « les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais de labours, travaux et semences faites par des tiers ». Cette disposition n'a pourtant pas été édictée dans ce sens, par les rédacteurs du Code Civil.

Dans d'autres cas, elle s'est basée sur une disposition de la loi de compétence du 25 mars 1876, attribuant au juge de paix, la connaissance des demandes en indemnité dûe au fermier, pour fumures, labours et ensemencement. Cet argument n'est pas plus probant que le précédent, car une loi de compétence ne crée pas de droit.

(1) Gand, 13 juillet 1834. Pas. 1834.2.185. Bruxelles, 17 novembre 1884. J. Trib. 1884.1.409. Bruxelles, 1^{er} juin 1892. Pas. 1892.2.377. Trib. Bruxelles 22 juin 1902. J. Juges de Paix 1903.287. Trib. Tournai 8 mai 1907. Pas. 1908.3.249.

(2) Revue Trimestrielle, op. cit.

M. Dievoet, qui commente les coutumes et leur application par la jurisprudence, constate que les décisions intervenues ont respecté les convictions des justiciables; qu'elles ont donné satisfaction aux besoins de l'agriculture; mais, dit-il, « on ne peut s'empêcher de trouver la motivation juridique peu satisfaisante. Telle est la puissance de la vie agissante sur le droit ». Il ne manque pas de souligner, qu'à son avis, l'argument tiré de l'article 1135 du C. C., ou celui tiré du grand principe de l'enrichissement sans cause les rendraient plus pertinentes.

Aussi, respectant encore la coutume, c'est sur elle que s'appuya la loi du 7 mars 1929.

Il ressort de cette loi certaines idées essentielles qui paraissent devoir être retenues.

En premier lieu, la pratique des baux à courte durée et celle des locations verbales où le congé pouvait être signifié, donnaient de fâcheux résultats; par la voie de leurs associations, de leurs unions professionnelles, les fermiers réclamaient que les baux aient une durée minima, et la nouvelle loi commence par leur accorder ce qu'ils demandent. Dans son article 6 elle prescrit: « la durée d'un bail rural est fixée par les parties. Lorsqu'il s'agit d'une première occupation, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf années, nonobstant toutes clauses et tous usages contraires. Elle sera de neuf années, si les parties n'ont pas fixé la durée ou si elles ont fixé une durée moindre ». Ainsi, la durée minima du bail à ferme est fixée à neuf années; les parties peuvent convenir d'une durée plus longue, elles ne peuvent convenir d'une durée moindre.

La deuxième notion est celle de la liberté d'exploitation. A tout fermier installé sur la terre pour une durée minima de neuf années, la loi belge donne ce qu'elle appelle pleine liberté d'exploitation. L'article 5 est ainsi conçu: « Toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres de labour ou quant à la disposition

des produits de la terre sont de nul effet, sauf celles relatives à l'obligation du fermier d'opérer la restitution du bien loué, au point de vue des emblavements, dans un état équivalent à celui qu'il avait à son entrée ». Il y a cependant une restriction très intéressante à ce droit absolu à la liberté de culture dont jouit le fermier : il est dit dans la loi que peuvent être insérées dans le bail des clauses limitant les droits des fermiers quant à la disposition des fumiers produits pendant l'exploitation, pendant la durée du bail et quant à l'usage des pailles et engrais pendant les deux dernières années ; ce sont là des dispositions très sages, qui ont pour but de maintenir une réserve d'éléments fertilisants à la disposition du fermier entrant. De plus, M. Joseph Hitier observe très justement que « les clauses restreignant la liberté du fermier ne sont proclamées nulles qu'autant qu'elles visent le mode de culture des terres de labour. Elles restent valables, s'appliquant aux jardins, prés, terres de culture maraîchère. Ainsi sera parfaitement valable (l'exemple a été donné lors de la discussion de la loi) la clause interdisant la rupture des prés et pâturages (1).

En troisième lieu, pour ce qui concerne le renouvellement du bail, le législateur belge n'a pas admis que le fermier eût le droit de s'imposer au propriétaire : il a simplement spécifié que le propriétaire devait prévenir le fermier de son intention de le congédier, le préavis étant au minimum de deux ans. Cette solution nous paraît bonne, car elle maintient le droit du propriétaire, mais elle l'oblige à un préavis de deux ans, alors que nos lois françaises lui imposent seulement, jusqu'à ce jour, un délai obligatoire de six mois. Donc, pas de propriété culturale accordée au fermier, mais tout de même une garantie à lui donnée, que les textes anciens ne connaissaient pas.

(1) Revue des Agriculteurs de France, N° des mois de Juillet et Août 1929.

Enfin, au problème de l'indemnité de plus-value la loi belge apporte, s'il s'agit de plantations ou d'améliorations à caractère permanent, une solution basée sur le principe suivant : le propriétaire a donné son consentement par écrit ou ne l'a pas donné ; s'il l'a donné, c'est qu'il est d'accord avec le fermier, et celui-ci devra laisser ce qu'il a créé, le propriétaire étant obligé de lui verser une indemnité pour la valeur représentée par les améliorations. Par contre, si le fermier a agi de sa propre initiative, sans solliciter d'autorisation, le propriétaire aura le droit d'en exiger l'enlèvement. S'il s'agit d'améliorations culturales devant produire leur effet pendant un temps limité, la loi dit que le fermier a pleine liberté, qu'il peut faire ce qu'il veut, sans rien dire au propriétaire et qu'il aura droit, à l'expiration du bail, à une indemnité correspondante à la différence entre la valeur de la terre qu'il a prise, et celle de la terre qu'il rend. Ce n'est, en fait, que la consécration des usages très anciens que nous avons signalés plus haut, et le principe de l'indemnité, ainsi établi, est d'ordre public. Cherchant à dégager l'esprit de la loi qu'il vient de commenter, M. J. Hitier écrit : « elle est toute inspirée de l'idée que le droit moderne entend élargir ce qui est la part du fermier, au détriment du bailleur ». Nous pensons, quant à nous, que c'est justice, et nous faisons remarquer que le législateur belge n'est pas allé quand même aussi loin que semble vouloir aller notre législateur. La force des coutumes devait immanquablement se faire sentir, mais elle a été réduite à de justes proportions. C'est le principe de l'indemnité qui domine, et cela nous suffit.

*Paragraphe V. — Projet de Code franco-italien
des obligations*

Nous terminons ce rapide aperçu des législations étrangères par l'examen de la question telle qu'elle a été envisagée par les rédacteurs du projet de Code franco-italien des obligations.

Le projet de réforme de la partie des Codes Civils français et italiens consacrée aux contrats et obligations, est dû à l'initiative de M. V. Scialoja. Cette initiative, accueillie avec empressement surtout par M. F. Larnaude, Doyen de la Faculté de Droit de Paris, aboutit en France et en Italie à la création de deux Comités qui se proposèrent d'entreprendre l'unification du droit privé entre les nations alliées et amies. Les deux Comités, qui avaient commencé leurs travaux pendant la guerre, se transformèrent, par la suite en commissions officielles. Ces commissions (1) ont continué leur œuvre et abouti à des textes définitifs rédigés dans les deux langues. Ce projet est le fruit de la collaboration des juristes des deux nations, lesquels se sont efforcés de créer un corps de lois qui « dans l'intérieur de chaque Etat, représentât le régime de droit le plus parfait, réclamé par la science et la pratique (2).

Les modifications apportées aux Codes Civils en vigueur dans la partie relative aux obligations et contrats n'en touchent point les principes fondamentaux, « cette matière ne réclamant que des améliorations de forme, quelques retou-

(1) En Italie, le Comité, purement privé lors de sa fondation, fut bientôt transformé en Section de la « Commission reale per il dopo de guerra » instituée par décret du Lieutenant du Roi du 21 mars 1918. Il forma la neuvième section de la première sous-commission qui portait le titre de « Section de l'Unification du droit des obligations entre les Etats de l'Entente.

Le Comité français resta longtemps Comité privé et en dehors de toute attache officielle ; mais il se transforma, lui aussi, à la suite et comme conséquence de la création au Ministère de la Justice d'une « Commission d'Etude », instituée par le décret du 18 décembre 1924, « parmi les membres du Comité Français de l'Union Législative entre les nations alliées et amies ». Elle était chargée de préparer, d'accord avec les Comités étrangers de cette Union, la révision et l'unification des dispositions du Droit Civil et Commercial, relatives aux Obligations et Contrats. La Commission comprenait entre autres juriconsultes éminents MM. Larnaude, Lyon-Caen, Capitant, Demoge, Colin, Donat-Guigüe, Ripert, Josserand, etc...

(2) Rapport sur le Projet d'un Code des Obligations et des Contrats, commun à la France et à l'Italie, présenté par MM. Capitant, Colin, Ripert, Ascoli, De Ruggiero, au nom de la Commission française d'Etudes, instituée au Ministère de la Justice et de la Commission Italienne, à M. le Ministre de la Justice (le texte définitif fut approuvé à Paris en octobre 1927). *Projet de Code Franco-Italien*. Paris, Imp. Nle, 1929.

ches dans les règles, l'abandon de quelques anciennes formules, une modernisation et un rajeunissement de certaines parties avec un sens plus profond des nécessités sociales et une réglementation plus complète de quelques institutions que les Codes avaient laissées dans l'ordre », disent les rapporteurs.

Le texte complet du nouveau Code des Obligations et des Contrats, se compose de 739 articles, distribués en vingt titres qui sont divisés chacun en chapitres, sections, paragraphes.

Les textes du projet qui contiennent des modifications de fond sont les moins nombreux, le plus grand nombre n'ayant subi que des améliorations de forme, d'autres dispositions ayant été simplement déplacées.

Le contrat de Louage, le seul qui nous intéresse particulièrement, a reçu un développement plus grand que celui qui lui est donné par les Codes actuels.

La réglementation du contrat de Louage est distribuée en trois titres : le titre IV (article 416 à 506), consacré à la « *locatio rei* », contient les règles spéciales aux baux des maisons ou des fonds ruraux, au colonat partiaire ou métayage et au cheptel. Les deux nouveaux titres, V et VI, contiennent la réglementation de la « *locatio operarum* » et de la « *locatio operis* ».

Dans le titre de Louage de Choses, rien n'a été changé au système suivi par notre Code, qui groupe toutes les règles en dispositions générales, dispositions spéciales aux baux à loyer, dispositions spéciales aux baux à ferme, et qui contient ensuite les dispositions particulières à quelques-uns des contrats les plus importants : colonat partiaire ou métayage, cheptel dans ses diverses variétés. Parmi les quelques retouches de détail que nous signalons sans nous y arrêter, on peut citer celles relatives aux baux d'immeubles urbains, telles par exemple, la suppression de la distinction trop subtile entre la cession de bail et la sous-

location ; le projet confond ces deux conventions dans la sous-location. Une autre modification est apportée par l'article 434 du Projet, qui exonère le locataire de toutes responsabilités, en cas d'incendie, lorsque le bailleur a été indemnisé par l'assureur.

Mais l'innovation la plus importante est celle relative à la reconnaissance du droit du preneur à une indemnité pour les améliorations qu'il a faites pendant le bail, telles que constructions, plantations et autres ouvrages, comme des conduites d'eau, des assèchements, des transformations de culture, des consolidations de constructions, etc... On a beaucoup discuté, paraît-il (1), sur la délimitation de ce droit du preneur. Quelques membres de la Commission s'étaient prononcés pour une disposition rigoureuse, afin d'empêcher les abus de la part du preneur et d'éviter de trop lourdes charges au propriétaire : ils proposaient d'exiger l'adhésion initiale de celui-ci aux travaux, et ils auraient voulu que la règle fut réservée aux seuls baux ruraux, parce que son extension aux baux à loyer leur semblait moins nécessaire. D'autres, au contraire, auraient voulu l'appliquer sans aucune limitation, en n'imposant pas au preneur des conditions et des restrictions trop étroites qui l'obligeraient, surtout dans les baux à ferme, à sacrifier au caprice, à l'esprit de routine du propriétaire. Les grands avantages qui peuvent provenir de l'amélioration sérieuse du mode de culture et de la productivité du fonds ont toutefois été retenus. La solution qui a été adoptée a consisté dans une conciliation de ces deux tendances. L'article a été placé dans le chapitre des dispositions générales, afin que son application ne soit pas écartée dans le cas d'améliorations apportées à une maison, bien qu'il doive surtout, et le plus souvent, s'appliquer aux baux ruraux. Mais on a subordonné le droit à indemnité à cette

(1) Voir Rap., loc. cit.

condition que le bailleur ait eu connaissance des travaux d'amélioration et n'y ait pas fait d'obstacle. On a voulu atténuer aussi le principe de l'indemnisation et empêcher que le propriétaire ne soit trop aisément surchargé, en décidant que, si des améliorations n'offrent pour lui aucune utilité, il pourrait obliger le preneur à les enlever et même à l'indemniser si cet enlèvement cause un dommage au fonds. En outre, et toujours pour le cas où les améliorations seraient reconnues sans utilité, on a donné au juge la possibilité d'accorder au propriétaire des délais pour le paiement de l'indemnité.

Voici le texte même de l'article 435 : « Si le preneur a fait des constructions, plantations ou autres améliorations, qui ont augmenté la valeur de l'immeuble loué, le bailleur devra lui rembourser à l'expiration du bail, soit le montant de la dépense, soit celui de la plus-value, pourvu que ces améliorations aient été effectuées à sa connaissance et sans opposition de sa part.

« Faute de ces conditions, le bailleur a droit de demander, en prouvant qu'elles ne sont pour lui d'aucune utilité, que le preneur enlève les améliorations et qu'il l'indemnise, s'il y a lieu, du dommage qui résulterait pour le fonds de cet enlèvement.

« S'il préfère conserver les améliorations en versant l'une des sommes ci-indiquées, le juge pourra lui accorder des délais pour le règlement ».

Cette question, d'un intérêt si actuel, n'a pas échappé, on le voit, aux éminents rédacteurs du Projet de Code Franco-Italien des Obligations. Ils ont, à notre avis, solutionné le problème de la meilleure façon. Ils n'ont peut-être pas donné satisfaction à tous les vœux formulés par les agriculteurs, mais ils ont néanmoins tenu compte de leurs justes réclamations, dans la limite où il était possible de les concilier avec le respect de la propriété ; et nous pouvons rapprocher le sens des dispositions de l'article 435,

avec l'esprit général qui se dégage de la législation anglaise ainsi que de la législation belge, ces dernières exigeant l'autorisation du propriétaire au moins pour les améliorations les plus importantes.

Il y a un juste équilibre dans le fait d'exiger cette autorisation ; car il faut toujours revenir à l'idée de base : c'est que le fermier n'est qu'un détenteur précaire, et que, si son esprit d'initiative ne doit pas être entravé, il ne faut pas non plus que son imagination le pousse à entreprendre des travaux qui n'ont plus de rapport avec la destination primitive des lieux.

Section II

Portée de l'intervention législative désirable

Il semble qu'il manque peu de chose pour que l'intervention du législateur devienne, chez nous, inutile. La notion d'enrichissement sans cause est celle qui, incontestablement, sert de fondement au principe de l'indemnité. Ce ne sont, ni la théorie de l'imprévision, avec tous ses aléas, ni celle de l'abus des droits, si incertaine, qui offrent une base solide : c'est purement et simplement celle de l'enrichissement injuste. La jurisprudence n'a pas pu arriver à en faire une application satisfaisante, parce qu'elle a édicté des conditions qui paraissent se trouver difficilement réunies par le fermier. Et pourtant, il suffit d'un rien, nous l'avons vu. Mais, si tant est qu'il faille un texte pour rendre des décisions rigoureusement juridiques et permettre aux tribunaux d'appliquer le principe, le moyen d'y parvenir est bien simple : le législateur ajoutera un nouveau cas d'enrichissement sans cause, au profit du preneur, à la liste de ceux qui sont déjà sanctionnés par le Code. Il fera pour lui ce que les législateurs de 1804 avaient fait pour le donataire, pour l'acheteur à réméré, pour le tiers détenteur de l'immeuble hypothéqué, pour le possesseur évincé.

La première remarqua qu'on peut faire est la suivante :

comment se fait-il que cette question de l'indemnité, qui pourtant est déjà vieille, n'ait pu encore être tranchée ? puisque la première proposition de loi date du 30 octobre 1848, que d'autres virent le jour en 1849, 1850, 1854, 1870, et qu'à partir de 1887, il s'en est succédé « on pourrait dire, rituellement à chaque législature », comme l'écrit M. Jadé, dans sa propre proposition le 21 janvier 1925. C'est qu'il ne suffit pas de vouloir une réforme ; mais qu'il faut, en outre, lui trouver un fondement et, si on veut qu'elle soit acceptée, surmonter la difficulté qu'il y a à l'asseoir sur des principes juridiques bien définis. Nous osons affirmer qu'elle n'est pourtant pas impossible à réaliser. Parmi toutes ces propositions, nous noterons celle de MM. Lecomte, Trystram et Pierre Legrand du 17 mars 1888, qui séparait les constructions et plantations des autres travaux, en décidant qu'elles continueraient à être régies par l'article 555. La même réserve était faite par la proposition Lechevallier du 25 octobre 1898, qui édictait le partage de l'indemnité pour améliorations culturelles, entre le bailleur et le fermier ; cette proposition était conçu comme une addition à l'article 1776 : « le bailleur devra tenir compte au preneur de la moitié de la plus-value que celui-ci aura procurée au fonds loué, par des amendements et fumures, sur la demande du fermier, dans la dernière année de sa jouissance... Il n'est en rien dérogé aux dispositions de l'article 555 ». L'idée générale était donc de combler une lacune qu'on limitait aux améliorations non soumises aux règles de l'accession.

La proposition Lefas, du 19 avril 1919, attribuait au fermier la totalité des bénéfices. Ces propositions n'ont même pas été discutées, mais celle de M. Jadé, déposée à la Chambre le 21 janvier 1925, fut examinée par la Commission de législation civile et criminelle, au nom de laquelle M. Cau-tru déposa, le 27 janvier 1928, un rapport net et précis (1).

(1) J. O. Janv. 1928. Débats Parlem. Ch. Ann. N° 5396.

La proposition fut adoptée par la Chambre le 17 mars 1928, le matin même de sa séparation, au milieu d'un monceau de lois expédiées dans la hâte des derniers instants, et renvoyée au Sénat, où elle demeure encore sans avoir obtenu d'approbation définitive. C'est très regrettable à notre avis, parce que cette proposition était bien conforme au sens dans lequel il faut entendre la réforme ; elle constituait un moyen terme entre deux opinions extrêmes : d'une part, celle qui revendiquait pour l'exploitant un droit de propriété (proposition Chabrun), et, d'autre part, celle qui estimait dangereuse la création du droit à indemnité, parce qu'il en résulterait une charge trop lourde pour les propriétaires. Le texte comprenait neuf articles ; il faisait du droit à l'indemnité pour plus-value, un principe d'ordre public. A l'exemple de la législation anglaise, il divisait en deux catégories seulement les améliorations susceptibles de faire naître un droit au profit du fermier sortant qui les a réalisées : améliorations foncières, et améliorations culturelles. Il se référait pour les premières à leur caractère essentiel de travaux permanents, et imposait au propriétaire le paiement de l'indemnité. Quant aux secondes, la liste devait en être fixée pour chaque département par la Chambre d'Agriculture, et l'indemnité payée par le nouvel occupant.

Ce projet mérite toute attention.

Ce que nous demandons, sans prétention d'inventeur, puisque tout aussi bien cela a déjà été proposé par des juristes affirmés, c'est un texte d'ordre général, fondé sur le principe d'enrichissement sans cause, qui ne contredise pas les règles essentielles du contrat de louage ; c'est une réforme portant retouche du statut du bail à ferme, sans intervenir dans les modalités de ce genre de baux.

Les rédacteurs du projet de Code franco-italien nous ont tracé la voie. Fait surprenant, dans tous les documents et débats parlementaires sur la question, il n'est pas fait la

moindre allusion à ces travaux, qui présentent cependant une incontestable utilité. Ne parlons pas des projets déposés pendant la législature actuelle, où le seul nom de l'Italie risquerait de provoquer l'échec le plus complet d'une tentative d'imitation ; mais le rapport que les membres de la Commission française et italienne ont présenté au Ministre de la Justice date de 1927, et, à cette époque, les relations entre les deux puissances voisines étaient meilleures. Pourquoi, dès lors, ceux qui sont chargés de confectionner nos lois ne s'y sont-ils pas référés ?

C'est le texte même du projet franco-italien, texte complété par certaines idées de la proposition Jadé et par celles que nous puisons aux législations anglaise et belge, que nous concevons comme la solution la plus logique.

L'article 435, qui prévoit le droit à indemnité, est contenu dans les dispositions générales relatives au louage de choses. Il est la contre-partie des obligations du preneur, obligations qui sont bien prévues et réglées par notre Code, mais dont la contre-partie fait défaut. Nous lui conserverions la même place, en l'inscrivant à la suite des articles 1730, 1731 et 1732. Ce dernier article stipule que le preneur « répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance à moins qu'il ne prouve qu'elles n'ont eu lieu sans sa faute ». Nous ajouterions le texte suivant : « Nonobstant convention contraire, le bailleur devra rembourser au preneur qui aura fait des constructions, plantations ou autres améliorations foncières et culturales ayant augmenté la valeur de l'immeuble loué, soit le montant de la dépense, soit celui de la plus-value. Toutefois, aucune indemnité se sera dûe au preneur pour les améliorations foncières qui n'auraient pas été consenties par écrit ».

Le sens général de l'article 435 du Projet de Code franco-italien n'est en rien modifié, à peine avons-nous cru bon d'y ajouter quelques détails.

Les conditions imposées rentrent dans la limite d'une

exacte compréhension des situations ; l'autorisation du propriétaire est nécessaire. Nous verrons, par ailleurs, pourquoi elle doit être donnée par écrit, et pourquoi elle n'est spécialement requise que pour les seules améliorations foncières ; nous sommes, pour l'instant, sur le terrain juridique. L'exigence de cette autorisation se conçoit ; on évite ainsi le recours à l'article 555, comme le laissait supposer la proposition Lechevallier, au cas où il s'agit de constructions et plantations : recours dont on sait qu'il n'est qu'un pis aller, parce que cet article est étranger aux règles du louage, et parce que, d'autre part, le preneur ne peut pas être comparé au possesseur de bonne foi ; détenteur du bien d'autrui, il doit en outre, s'il veut procéder à des transformations, en aviser le propriétaire. Le texte du projet de Code franco-italien n'établit pas de distinction, comme le font la loi anglaise, la loi belge et la proposition Jadé, entre les diverses sortes d'améliorations. Il laisse ainsi une liberté plus grande aux parties et respecte mieux, sans doute, la variété des usages agricoles et des natures d'exploitation ; mais, au point de vue pratique, la distinction nous paraît utile, et voilà pourquoi nous l'avons retenue. Le mode de règlement nécessaire en cas de litige sur le montant de l'indemnité n'est pas prévu, mais c'est encore là une question de réalisation pratique que nous examinerons par la suite : une réglementation trop détaillée risquerait, en effet, de porter atteinte à la liberté des conventions.

Le fait d'inscrire le texte dans les dispositions générales relatives au louage de choses, indique bien la signification doctrinale qu'il renferme. Il montre d'une façon assez explicite que c'est à propos de l'obligation de restituer la chose que joue la théorie de l'enrichissement sans cause ; que c'est bien à cette obligation que se rattache manifestement le problème relatif aux impenses. C'est ainsi que, dans le cas du donataire, de l'acheteur à réméré, etc..., le droit à indemnité qui leur est accordé est une conséquence du rap-

port, de la restitution du bien dont ils jouissent. De même, l'obligation de rembourser les dépenses ou de tenir compte de la plus-value est imposée au propriétaire en fonction de l'obligation de restituer la chose qui incombe au preneur.

Ainsi donc, c'est sur son véritable terrain qu'est ramenée la question, et ce terrain est celui de l'enrichissement sans cause. La source du droit du preneur se trouve dans son travail, dans ses efforts, dans ses dépenses, lorsqu'elles ont donné un résultat tangible. L'obligation correspondante pour le propriétaire est de tenir compte de la plus-value et d'indemniser d'une façon équitable le preneur. Les règles de l'action « *de in rem verso* » peuvent désormais s'appliquer, parce que se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à l'exercice de cette action.

Ce qu'il fallait avant tout, c'est que pour les nombreux fermiers qui ne passent pas de contrat de bail, ou ne stipulent aucune convention particulière, le principe fût inscrit dans nos lois, pour qu'il pût les protéger. Ils sont libres, par ailleurs, d'apporter dans leur contrat toutes modifications. Nous avons tenu à faire de ce principe une question d'ordre public, instruit sur ce point par l'exemple de nos voisins britanniques, chez qui, la loi de 1875 n'ayant pas donné de résultat appréciable parce que précisément les parties étaient libres de modifier le sens de ses dispositions, il fallut promulguer celle de 1883 où le caractère d'ordre public dut être introduit, et qui par la suite se révéla efficace. Sans toucher à la liberté des contrats, il nous est apparu que l'intervention du législateur, tout en reconnaissant le droit à l'indemnité, pourrait le placer au-dessus des conventions, car les propriétaires trouveraient bien le moyen d'éviter de rembourser le montant des dépenses. M. Bourguin écrivait déjà fort justement en 1900 : « si des propriétaires ne le comprennent pas, si, par routine, par répugnance pour les déboursés même les plus profitables et les plus facilement recouvrables, ils se refusent à recon-

naître dans les baux le droit de leurs fermiers qui ont pu enrichir le sol, il est juste, il est utile que le législateur intervienne et attribue ce droit aux fermiers en lui imprimant un caractère obligatoire » (1). Le caractère d'ordre public n'enlève en rien aux parties la possibilité de convenir de tel ou tel mode de règlement. Le fermier, qui est la partie la plus faible, se trouve, ainsi, protégé comme il convient. Ce n'est pas autre chose que nous voulons pour lui. S'il n'a stipulé aucun contrat, que le régime légal du bail à ferme protège au moins ses intérêts.

*
**

Le principe posé et fondé sur des notions juridiques bien établies, nous arrivons maintenant aux conditions d'application pratique de l'indemnité.

Délaissant l'hypothèse où le fermier a stipulé des conventions particulières sur la durée du bail et le moyen de paiement des récompenses, nous supposons, ce qui est le cas le plus fréquent, un fermier qui a pris possession d'une terre, sans rien avoir prévu à l'avance, et qui, pendant l'exploitation, a réussi à lui donner une plus-value.

A quelles conditions pourra-t-il obtenir la récompense ? Quel sera le montant de cette récompense ? Telles sont les questions que nous devons envisager.

La seule condition consiste à avertir le propriétaire, à obtenir de sa part une autorisation, et dans certains cas une autorisation écrite.

La proposition Jadé posait le principe que le fermier ne pouvait prétendre à indemnité, que si les améliorations avaient été autorisées par le propriétaire. La Commission de législation civile de la Chambre, dans le but d'éviter des incertitudes et des difficultés pratiques, a considéré comme indispensable que l'autorisation soit écrite, elle l'a bien spé-

(1) De l'indemnité de plus-value au fermier sortant. Rev. Politique et Parlem., fév. 1900.

cifié dans l'article 2, mais seulement pour les améliorations foncières. Il est dit, dans cet article : « les améliorations foncières... ne pourront être entreprises qu'avec l'autorisation écrite du propriétaire ». Cette disposition nous paraît utile, nous l'avons dit.

Nous sommes partisan, en effet, d'une distinction à faire entre les améliorations foncières et culturales, parce que, lorsqu'il s'agit d'améliorations foncières, telles que : constructions de bâtiments, de ponts, établissement de clôtures permanentes, création de silos, de plantations, électrification de la ferme, etc..., travaux distincts, en principe, du sol sur lequel ils sont établis, et faits à perpétuelle demeure, l'autorisation du propriétaire est bien plus indispensable, que lorsqu'il s'agit d'améliorations simplement culturales, telles que : apports d'engrais, marnages, chaulages, enlèvement de mauvaises herbes..., travaux dont l'objet est d'accroître le rendement et la fertilité de la terre, exécutés par tout exploitant, et pour lesquels il ne faut pas contraindre le fermier à solliciter presque quotidiennement l'avis du propriétaire.

De par les premières, en effet, le bien est augmenté d'une valeur qui lui reste définitivement acquise ; le fermier peut, pendant la durée du bail, profiter des avantages qu'il a ainsi créés, mais le propriétaire peut en profiter toujours. Or, du fait que ce dernier se trouve obligé de payer en fin de bail, soit le prix des travaux, soit celui de la plus-value, il est juste qu'il donne son consentement à seule fin de ne pas être, peut-être, contraint d'emprunter pour exécuter son obligation et payer ce que lui réclame le fermier.

Par contre, les améliorations culturales profitent au fermier pendant un certain temps, et leur valeur va en diminuant ; s'il n'a pu en retirer les avantages qu'il escomptait, s'il n'a pu obtenir le remboursement de ses avances parce que le contrat arrivait à expiration, l'indemnité ne sera plus tellement importante que le propriétaire ne puisse en acquit-

ter le montant, sans qu'il ait été besoin d'obtenir au préalable une autorisation de sa part. La seule condition rationnelle qui ait été prévue par la proposition Jadé, pour ces améliorations, c'est qu'un état des lieux ait été dressé dans les deux mois qui suivent l'entrée en jouissance.

En résumé, pour ne pas annuler tout esprit d'initiative, et pour permettre au fermier de participer à la prospérité du sol, la seule condition qu'on exige de lui, est d'obtenir une autorisation écrite du propriétaire pour les travaux rentrant dans la catégorie des améliorations foncières. Pour les travaux entrant dans la catégorie des améliorations culturelles, il vaudrait mieux faire dresser un état des lieux.

L'autorisation donnée et les travaux exécutés, comment va-t-il obtenir la récompense, et quel en sera le quantum ? Il peut sembler à première vue que la réforme telle que nous la concevons ne modifie pas grand'chose à l'état du droit existant, puisque les améliorations foncières sont déjà régies pour la plupart, quant au remboursement qu'elles impliquent, par l'article 555. La réforme ne porterait ainsi que sur les améliorations culturelles, c'est-à-dire les moins nombreuses. Ce serait une erreur de le croire. La réforme ne porterait-elle que sur ce dernier point, elle serait déjà utile ; d'autre part, le fermier qui aurait obtenu l'autorisation de procéder par exemple à un drainage, amélioration foncière par excellence, pourrait trouver désormais un texte qui lui conférerait un droit. De plus, pour les améliorations foncières, le propriétaire n'aurait plus le choix entre le fait d'exiger l'enlèvement, ou celui de payer le prix de la main-d'œuvre et des matériaux. La règle étant d'ordre public, il devrait payer. Reste à savoir comment serait déterminé le montant de l'indemnité.

Il payera en principe une somme représentant la plus-value conférée au fonds. Les règles de l'action « *de in rem verso* » sont ainsi d'un utile secours. Dans la plupart des cas, en effet, surtout pour la construction de bâtiments, il

advient que le prix des matériaux et de la main-d'œuvre soit bien supérieur à celui représentant la plus-value ; le fermier alors ne doit pas être considéré comme un simple entrepreneur ; s'il n'a pas su prévoir l'utilité de son initiative, c'est lui seul qui doit en supporter les conséquences, parce que c'est uniquement sur la plus-value que doit porter son droit à indemnité.

Nous ne nous dissimulons pas les difficultés qu'il peut y avoir pour le calcul de cette plus-value résultant des améliorations foncières.

Il ne saurait être question de déterminer une valeur absolue, indépendante des contingences économiques et de la loi de l'offre et de la demande ; c'est de la valeur vénale qu'il s'agit seulement, et cette valeur vénale doit se rechercher en dehors de toute vente, par la comparaison des prix à venir pour des propriétés de même nature, de même qualité, et de même consistance, compte tenu des prix de convenance qui ont pu les affecter. Les estimations admises dans un partage soit pour asseoir les bases de l'imposition fiscale, soit pour permettre l'attribution des co-héritiers, ne sont pas susceptibles de fixer la valeur vénale dans tous les cas. La mise à prix non suivie de vente ne saurait davantage fournir une indication certaine (1). La détermination de la plus-value résultera donc de la comparaison établie entre la valeur vénale à l'époque de l'amélioration, et la valeur vénale à l'expiration du bail. L'accroissement de valeur, ressortant de cette comparaison, sera retenu au profit du fermier sortant, dans la mesure où il sera le résultat direct des améliorations par lui effectuées. Seuls, les accroissements de valeur provenant de l'œuvre personnelle du fermier peuvent fonder le droit à indemnité de celui-ci. La plus-value découlant des circonstances économiques générales ou locales, de convenances particulières, de la fertilité

(1) Rap. Cautru. Op. cit.

naturelle du sol, ou de sa nature spéciale, appartient au propriétaire.

Ces discriminations un peu délicates doivent être l'œuvre d'experts.

« Mais, écrivait en 1926 M. Caziot (1), comment chiffrer la plus-value quand la situation économique générale aura engendré une moins-value ? si, dans quelques années, nous revenons à une monnaie saine, la valeur des biens ruraux exprimée en francs-or, baissera fortement en valeur nominale et la moins-value sera constante ». L'observation de M. Caziot ne manque pas de justesse ; mais nous ne pouvons nous rallier à ses conclusions, lorsqu'il dit qu'on se « heurte à des difficultés de dévaluation insolubles ». Si la situation économique générale déprécie le fonds, dans cette valeur dépréciée l'amélioration produite par le fermier subsiste quand même, et ce qu'il faut envisager et retenir, c'est la plus-value réelle, apportée par l'amélioration à l'ensemble de la propriété. Le travail peut avoir procuré au fonds une plus-value, bien que dans son ensemble ce fonds ait diminué de valeur vénale. Sans doute cette plus-value se ressentira de la dépréciation générale, mais elle demeurera, et le bénéfice en appartiendra au fermier. Car, en définitive, quel est le but à atteindre, si ce n'est uniquement la récompense de l'activité du fermier.

La plus-value chiffrée offre un montant qui peut être, soit supérieur, soit inférieur au prix des matériaux et de la main-d'œuvre : la part qui revient à chaque contractant est délimitée alors par le jeu des règles de l'action « *de in rem verso* ». Le montant de l'indemnité, qui oscille entre l'enrichissement et l'appauvrissement, se mesure, soit sur celui-ci, soit sur celui-là, sans excéder la plus faible des deux sommes : « le maximum qui peut être accordé au demandeur, disent MM. Baudry-Lacantinerie et Barde, est re-

(1) « Journée Industrielle », N° du 20 mai 1926.

présenté par l'appauvrissement s'il est inférieur à l'enrichissement, et dans le cas inverse, par celui-ci » (1). Tout doit s'apprécier au jour de la demande, c'est-à-dire à l'expiration du bail ; lorsque le calcul de la plus-value fera ressortir une somme inférieure à celle dont le fermier s'est appauvri, le montant de l'indemnité qu'il percevra sera limité à cette somme, parce que le propriétaire ne peut pas donner plus que ce dont il s'est enrichi. Lorsque le calcul fera ressortir au contraire une somme supérieure à celle dont il s'est appauvri, il aura droit, pour le moins, à une indemnité égale au prix des matériaux et de la main-d'œuvre, sans tenir compte du profit qu'il aura pu retirer des améliorations qui sont son œuvre. Le fermier est ainsi traité avec justice, dès l'instant qu'il est remboursé des capitaux qu'il a avancés au propriétaire, après avoir agi d'abord dans son propre intérêt.

Ceci concerne les améliorations foncières.

Des améliorations culturales, on ne peut donner une énumération complète, puisqu'elles varient suivant les régions, la nature du sol et le caractère de ses produits ; on peut dire simplement qu'elles ont pour but d'accroître le rendement et la fertilité du sol par l'apport d'engrais ou par des travaux tels que le chaulage, marnage, etc... La proposition Jadé donne aux Chambres d'agriculture le soin de dresser, pour chaque département, la liste des améliorations susceptibles d'ouvrir le droit à indemnité. Comme nous l'avons signalé, nous n'avons pas cru devoir entrer dans tous ces détails, dans la rédaction d'un texte de principe, mais il serait à souhaiter que cette habitude entrât dans les mœurs agricoles. Le fermier, auteur de ces améliorations, aurait droit à être indemnisé à concurrence de la plus-value qu'il aurait procurée au fond pendant sa jouissance. L'autorisation du propriétaire ne serait pas indispensable ; tant que

(1) Baudry-Lacantinerie et Barde, op. cit. T. IV, n° 2849.

le fermier exerce ses obligations en bon père de famille, le propriétaire n'a pas à se plaindre ; s'il les exécute avec plus de soin, le propriétaire n'a qu'à se louer : d'autant que, dans ce cas, l'indemnité, si elle n'est pas payée par un nouvel occupant, sera supportée par le preneur actuel sous la forme d'une augmentation du prix du fermage et que dans ces conditions, le propriétaire peut bien, lui-même, en acquitter le montant. La seule condition à exiger, sans qu'elle soit obligatoire, serait la confection d'un état des lieux.

A quel procédé doit-on recourir pour apprécier cette plus-value ? « Faut-il tenir compte au fermier de la part des capitaux qu'il a enfouis dans le sol et dont il n'a pas joui, ou fondera-t-on l'indemnité sur l'accroissement du capital foncier résultant de sa judicieuse exploitation ? Dans le premier cas, il s'agit d'une simple restitution d'avances. Dans le second, il y a reconnaissance, par le propriétaire, de la collaboration féconde de son associé dans la propriété de la ferme » (1). Avances au sol, ou prime de bonne gestion, quelle forme choisir ?

La notion de prime de bonne gestion, comme base d'indemnité, semble mieux traduire le sens du principe lui-même : c'est bien en effet la récompense de l'activité créatrice ; mais ce système comporterait pratiquement trop de difficultés d'application. D'une part, l'analyse chimique des terres, à l'entrée et à la sortie du fermier, outre les inconvénients qu'elle présente, n'apporterait pas des éléments d'appréciation suffisants. « Si une ferme est d'un seul tenant, dit M. Cautru, il faudra analyser des échantillons de diverses parcelles, afin d'établir une comparaison moyenne. Si la ferme n'est pas d'un seul tenant, autant de parties différentes il y aura, autant de fois il faudra répéter les deux, trois ou quatre analyses nécessaires. L'analyse devra

(1) Cournault : Rapport au Congrès de l'Agriculture Française de 1923, cité dans le Rapport Cautru.

naturellement être relevée sur un état des lieux très minutieux quant à la composition chimique, puisque la teneur en principes fertilisants devra y être détaillée, et cet état des lieux devra être renouvelé à l'expiration du bail, pour être comparé au précédent ». Une telle analyse, pense le rapporteur, ne donnerait encore que des résultats approximatifs. Nous sommes bien de son avis, d'autant plus que, permettre à l'exploitant d'obtenir une rémunération pécuniaire pour le seul fait qu'il a cultivé avec intelligence, nous paraît, d'autre part, exagéré.

Le fermier qui se comporte en bon père de famille ne saurait devenir créancier, parce qu'il exécute son obligation ; et le fermier qui se comporte mieux qu'un bon père de famille, celui qui excède les obligations de son contrat, outre le profit qu'il en retire, possèdera le moyen de se faire indemniser de toutes ses avances, s'il n'a pas eu le temps de les épuiser. L'indemnité de plus-value à l'occasion des améliorations culturales devant se rattacher à la notion des avances au sol, le remboursement des avances pourra être supporté par le nouvel occupant, comme il est de coutume dans de nombreuses régions, en France. Sans oublier de signaler l'usage flamand du « *Pachtersrecht* », nous pouvons citer les exemples qu'évoque M. Cautru. Dans le Nord, le fermier entrant doit à son prédécesseur une indemnité d'arrière-fumure, représentant le reliquat des principes fertilisants provenant de fumures antérieures et restant dans le sol à l'expiration du bail. La valeur de cette fumure est évaluée contradictoirement par experts. Les chiffres moyens étaient avant la guerre, par hectare, de 500 à 600 francs, après betteraves ; de 200 à 300 francs après blé ; de 200 francs pour les trèfles et luzernières. En Bretagne et notamment dans le pays de Léon, une indemnité basée sur les mêmes principes et qu'on appelle le « *revenant bon* » est payée par le fermier rentrant au fermier sortant, les chiffres d'indemnité étant à peu près les mêmes que dans

le Nord. Les chiffres d'avant guerre doivent évidemment être multipliés par un coefficient en rapport avec la valeur actuelle de notre monnaie. Mais il est bien entendu que nous ne faisons aucune obligation au nouvel occupant, d'en supporter la charge ; ce sont les conventions des parties qui doivent prévaloir, ainsi que les usages locaux ; que le fermier soit indemnisé, cela nous suffit.

Ces usages, nous devons le reconnaître, donnent une solution simple, pratique, en même temps que très équitable. Tout se ramène à une question de preuve à établir par le fermier sortant : 1° la quantité d'éléments fertilisants, engrais ou aliments qu'il a incorporés au sol ; 2° la valeur en argent de ces engrais, dont profitera le nouvel exploitant dans les années suivant l'expiration du bail.

Il faut, somme toute, savoir si le fermier a dépassé, et de combien il a dépassé ce qui constitue la gestion normale, et cela est affaire de praticiens.

Nous arrivons ainsi au dernier point à trancher : il consiste à savoir qui départagera les contractants en cas de désaccord sur le montant de la plus-value.

C'est là une question qui ne touche pas au principe même de la réforme et qui relève de la procédure. A l'heure actuelle, il y a une évolution très marquée en vue d'obtenir la solution des conflits par des arbitres. Le recours à un ou plusieurs arbitres est certes moins coûteux que le recours ordinaire à la justice ; mais rien n'empêche les parties de choisir cette voie de leur plein gré, sans qu'il soit besoin de la leur imposer. Lorsque le fermier est actionné en dommages-intérêts pour moins-value, le Code Civil ne précise pas qu'un arbitre pourra statuer sur le montant des dommages-intérêts. Il n'y a pas plus de raison pour qu'il en soit autrement en cas de plus-value.

Qu'il s'agisse d'arbitres désignés par les parties ou d'experts nommés par le tribunal, ce doit être des hommes rompus à tous les détails de la pratique et capables de démêler

les questions complexes résultant soit d'améliorations foncières, soit d'améliorations culturelles. Nous pouvons sur ce point nous référer encore à la proposition Jadé, qui stipule que, dans le mois qui suivra l'expiration du bail, les parties pourront fixer amiablement le montant de l'indemnité ou s'entendre pour la nomination d'arbitres. Faute de l'une ou de l'autre de ces solutions, le fermier sortant s'adressera au président du tribunal, statuant en référé, pour faire nommer des experts. Après expertise, les intéressés reviendront, s'il y a lieu, devant le tribunal compétent d'après le chiffre de la demande, et suivant les règles de la procédure ordinaire (article 6).

En définitive, il ressort du texte rédigé par les auteurs du projet de Code franco-italien, modestement complété par nous sur des points de détail, que son sens général est celui qui devrait guider les réformateurs de l'heure présente, parce que, dans sa conception juridique, il permet d'adapter à une situation de fait nouvelle des règles consacrées par l'expérience, parce qu'il évite aussi des bouleversements importants, et parce qu'il concilie pour le mieux les droits du fermier avec les devoirs du propriétaire.

Ce n'est pas une loi de plus, avec de nombreux détails, qu'il faut promulguer, c'est tout simplement un cas nouveau qu'il faut englober dans l'application d'un principe très général, et ce principe est celui qui défend à quiconque de s'enrichir injustement aux dépens d'autrui.

CONCLUSION

Durant l'examen auquel nous venons de procéder sur la situation actuelle du fermier sortant et sur les moyens qui peuvent être employés pour la mettre en harmonie avec les besoins nouveaux et les nécessités de l'heure présente, nous n'avons pas dissimulé notre façon de penser. Que cette situation s'avère injuste, c'est ce que nous avons dégagé avant tout ; qu'elle doive être améliorée sans tarder, c'est ce que nous souhaitons ; mais ce qui nous paraît inacceptable, c'est la réforme du bail à ferme, périlleuse et inconscquente, telle qu'elle est sur le point d'être réalisée. Nous n'affirmons pas que la solution du problème telle que nous la concevons soit meilleure et exempte de critiques, mais au moins tient-elle compte de toutes les considérations qu'il est indispensable d'envisager pour atteindre un résultat satisfaisant.

Il y a un juste milieu dans lequel nous avons voulu nous maintenir, limité d'une part par la notion d'équité plaidant pour les fermiers, et de l'autre par les règles juridiques et les principes généraux du droit qu'il faut autant que possible préserver d'atteintes nouvelles.

A leur évident souci de faire respecter la propriété d'un fonds rural lorsque ce fonds est donné à ferme, les rédacteurs du Code ont fait correspondre une série de mesures destinées à la protéger contre les atteintes dont elle pouvait être l'objet de la part du preneur. Si toutefois ils avaient pu prévoir la possibilité d'une plus-value apportée à ce fonds par le preneur lui-même, il y a tout lieu de croire qu'ils auraient réglementé la question d'une façon explicite, puisqu'ils n'ont pas manqué de le faire dans des hypothèses à peu près analogues, telles que celles concer-

nant le donataire soumis au rapport, l'acheteur à réméré, le tiers détenteur d'un immeuble hypothéqué, etc...

L'agriculture était fort loin, en effet, à leur époque, de devenir, comme elle est de nos jours, une science ; la question de la plus-value n'a surgi que plus tard, sous l'influence des progrès réalisés dans toutes les branches de l'activité, surtout depuis l'invention du machinisme. Le cultivateur s'est progressivement adapté aux procédés récents d'exploitation qui augmentent la fertilité et le rendement du sol ; le fermier s'est adapté lui aussi, par la force même des choses. Il lui arrive, de ce fait, d'augmenter la valeur de la terre qu'il exploite, et de la restituer à la fin du bail sans pouvoir récupérer, bien souvent, le montant de ses avances, ni obtenir la récompense de ses efforts. Si les sanctions édictées par le Code contre les fautes dont il peut se rendre coupable se justifient encore, la récompense que les rédacteurs ont involontairement omis de préciser se justifie également. Cette omission constitue une lacune qui rend sa situation injuste, parce que les tribunaux ne peuvent faire droit à sa prétention à récompense : la jurisprudence a bien essayé d'un détour, d'un argument d'analogie, en faisant application de l'article 555 ; mais le recours à cet article, s'il n'est pas inutile, se révèle insuffisant. Quant à la notion d'enrichissement sans cause, les règles de l'action « *de in rem verso* » dégagées par la jurisprudence elle-même faisant obstacle à la recevabilité de sa demande, cette notion ne peut pas non plus être utilisée pour lui donner satisfaction. La réforme que réclament les fermiers doit donc être réalisée, non seulement parce qu'ils sont les premiers à la demander, mais parce qu'elle est aussi voulue par l'intérêt général et par le droit. Assurés de trouver, en fin de bail, une récompense représentant le prix de leurs efforts, ils auront tendance à mieux exploiter, et le rendement de la production nationale en subira l'heureuse conséquence. A cette dernière considération s'en ajoute encore

une autre, c'est que les fermiers, répartis dans la classe laborieuse, cultivent les biens des propriétaires dont l'unique travail, dans la plupart des cas, consiste à percevoir le montant des fermages, et qui paraissent peu se soucier des efforts produits par ceux qui leur rendent un bien augmenté de valeur.

Ce sont là évidemment des considérations que nous n'avons pas tenu pour essentielles et motivant à elles seules la nécessité d'une réforme, mais, s'ajoutant aux autres, elles constituent un argument de plus qui milite en faveur de la reconnaissance légale du droit du preneur.

Ce droit du preneur, il n'est pas autre chose qu'un droit à indemnité, un droit de créance, et c'est ainsi que l'auraient sanctionné les rédacteurs du Code; telle est du moins notre façon de comprendre le problème.

Si nous n'avons pas, dès lors, hésité à repousser franchement la conception nouvelle traduite dans le projet de loi adopté par la Chambre des Députés, ce n'est pas uniquement parce qu'elle est l'opposé de la nôtre, mais surtout parce qu'elle est dépourvue de bases juridiques et que, sous couleur de défendre les intérêts et les droits des fermiers, elle porte une atteinte très nette à ceux des propriétaires.

Congue d'abord comme une imitation, elle ne peut s'appliquer parfaitement, ainsi qu'il advient pour toutes les imitations, à un objet qui n'est pas le sien : le droit au renouvellement du bail, le droit à l'indemnité d'éviction, s'ils peuvent se justifier à l'égard du locataire commerçant, ne peuvent s'expliquer à l'égard du preneur d'un bien rural, pour l'unique raison que celui-ci ne possédant rien lors de l'entrée en jouissance ne peut subir aucun risque de perte. Accorder d'autre part aux fermiers le droit au renouvellement, c'est créer un droit nouveau, inventé pour la circonstance : mais c'est aussi réduire à néant, ou presque, le principe de la liberté des conventions ; c'est enlever toute sa

force obligatoire au contrat ; c'est enfin établir en fait un nouveau mode d'expropriation.

Que les partisans de cette conception invoquent, pour la justifier, les arguments les plus divers, qu'ils ne manquent pas d'indiquer surtout qu'aux transformations des conditions de la vie matérielle doit correspondre une transformation du droit, puisque le droit « n'est pas une chose inerte et figée dans une forme définitive » (1), peut-être ! Mais s'il devient nécessaire de modifier ou de compléter certaines dispositions légales lorsque les conditions de la vie changent, pourquoi ne pas prendre exemple sur les principes du Code Civil lui-même ? « Si les modifications de la vie économique imposent des modifications techniques du droit, elles ne suffisent pas à expliquer l'abandon des principes », pense M. Ripert (2). « S'il y a aujourd'hui une désaffectation pour notre droit séculaire, continue-t-il, c'est moins parce qu'il ne répond plus aux besoins nés des conditions matérielles de la vie nouvelle, que parce qu'il est en désaccord avec nos idées modernes sur l'organisation sociale ». Voilà la vérité dégagée avec netteté. C'est bien plus en effet un procès de tendances qu'une réforme purement juridique qu'on tend à réaliser.

Depuis le début du siècle le législateur a multiplié ses interventions ; les unes ont souvent pour objet de modifier ou de compléter ses interventions précédentes (3) ; les autres sont dominées par le souci de donner satisfaction à une classe d'individus jugée par lui digne d'intérêts (4) ; mais en général elles dénotent de sa part une parfaite insou-

(1) Rapport Nicod. Loc. cit.

(2) Ripert. « Le Régime Démocratique et le Droit Civil Moderne », p. 43.

(3) A la suite d'une série de décrets pris par le Gouvernement et établissant le moratoire des loyers, le 31 mars 1922 le législateur vote une loi qu'il qualifie de « définitive ». L'année suivante il la modifie, trois ans après il établit un nouveau régime qui subit aussi des modifications successives (20 janvier 1924, 1^{er} avril 1926, 29 juin 1929).

(4) Loi de 1926-33 sur la propriété commerciale.

ciance des règles juridiques élémentaires. Il ne se laisse pas arrêter par la difficulté de concilier la loi nouvelle avec les articles du Code (1) ; quand il ne peut y arriver, il la laisse hors du Code, c'est bien plus simple. A ce procédé s'ajoute encore celui utilisé par le Gouvernement : le régime des décrets-lois, qui augmente d'une façon incalculable le nombre et la variété des textes ; mais, si le nombre augmente sans cesse, la valeur juridique reste toujours inférieure. Aujourd'hui chaque texte législatif est une atteinte aux principes anciens, et le projet concernant la propriété culturelle en est un exemple de plus. C'est ce procédé que nous avons voulu éviter, puisque dans le Code on trouve les idées essentielles qui permettent d'atteindre le résultat cherché.

Le Code de 1804 a résisté pendant longtemps à toutes les atteintes, même à celles des Révolutions politiques (2) ; il s'est imposé à tous par son esprit et la clarté de sa rédaction ; beaucoup de pays étrangers l'ont imité ; il a marqué « pendant longtemps la suprématie intellectuelle et sociale de la France dans le monde » (3). Sa valeur, de nos jours encore, est incontestable, parce qu'il ne représente pas seulement le droit d'une époque, mais parce qu'il est « dans sa majeure partie la présentation des règles qu'une longue tradition a élaborées et qui sont les règles constitutives des sociétés civiles de l'Occident chrétien » (4).

Enfin, imprégné des idées individualistes de la Révolution,

(1) La loi du 13 juillet 1907 sur le « libre salaire de la femme mariée » transforme en partie le régime de communauté sans qu'on l'ait combinée avec les articles du Code.

(2) C'est à peine si la Restauration fit une tentative de rétablissement des substitutions ; la bourgeoisie de la Monarchie de Juillet admira ce Code de la propriété individuelle et de la liberté contractuelle. La République de 1848 admira aussi l'esprit démocratique, et le Second Empire lui donna le nom de Code Napoléon.

(3) Crome. « Bulletin de la Société des Etudes Législatives », 1905, p. 37.

(4) G. Ripert. « Le Régime démocratique et le Droit Civil Moderne », p. 448.

il a néanmoins trouvé, dans le principe de l'enrichissement sans cause, le correctif nécessaire aux excès de l'individualisme ; comme le droit romain, il a fait à ce principe une large place.

Autant de raisons qui permettent à l'interprète, en partant du Code mais en allant au delà du Code, de ne pas être en peine pour concilier la liberté et la justice, le droit individuel et l'équité.

Notre unique but a été de rechercher ce que commande la justice dans le Problème du fermier sortant : il a été également d'en trouver la solution dans la seule mise en jeu des grands principes de notre Droit Civil.

Vu,

Montpellier, le 9 septembre 1938,

Le Président de la thèse,

E. BECQUÉ

Vu :

Montpellier, le 11 septembre 1938,

Le Doyen :

G. MORIN

Vu et permis d'imprimer :

Montpellier, le 17 Septembre 1938,

Le Recteur :

PARISELLE

APPENDICE

Projet de Loi

*adopté par la Chambre des députés le 21 mai 1937
tendant à instituer, en faveur des fermiers,
le droit à la propriété de la valeur culturale*

Article premier

Le renouvellement d'un bail à ferme, dont le prix est stipulé en espèces ou en en nature, peut être demandé par le fermier pouvant justifier d'une jouissance consécutive d'au moins trois années.

Le fermier, le cessionnaire ou les ayants cause qui voudront obtenir le renouvellement d'un bail écrit devront, dans le délai maximum de deux ans et minimum de dix huit mois avant l'expiration du bail, notifier une demande de renouvellement au propriétaire, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

S'il s'agit d'un bail verbal, ou d'un bail comportant plusieurs périodes et que le bailleur dénonce le bail à l'expiration de l'une des périodes autre que la dernière, la demande en renouvellement devra être formée dans le mois qui suivra le congé ou la demande en résiliation.

Sauf notification de la part du bailleur, la demande pourra lui être, aussi bien qu'au propriétaire, valablement adressée en la personne du gérant, lequel sera présumé avoir qualité pour la recevoir. De même, s'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaudra à l'égard de tous.

Art. 2

Faute d'accord entre les parties dans les deux mois de cette notification, le bailleur et le fermier comparaitront à la requête de la partie la plus diligente et quel que soit le montant du loyer, devant le Président du tribunal civil de la situation de l'immeuble, lequel aura pour mission de concilier les parties en vue du renouvellement sollicité et de faire consigner, le cas échéant, leurs prétentions respectives et notamment les motifs de refus opposés par le bailleur.

Le Président du tribunal sera saisi, soit par lettre recom-

mandée avec avis de réception, soit par déclaration faite au greffe. Ce magistrat convoquera les parties à son audience, huit jours au moins à l'avance, par lettre recommandée du greffier avec avis de réception.

Si l'une des parties ne comparait pas, le juge devra ordonner son assignation avant de prononcer défaut.

Le fermier défaillant sera déchu du bénéfice de la présente loi.

Le propriétaire défaillant sera présumé consentir au renouvellement du bail dont le prix et la durée seront réglés dans les conditions prévues à l'article 3.

Toutefois, la partie défaillante aura droit de faire opposition dans le délai de quinzaine de la signification de l'ordonnance rendue contre elle.

Les parties comparaitront en personne, toutefois elles pourront se faire assister ou, en cas d'excuse, se faire représenter par un avoué ou un avocat régulièrement inscrit, dispensés de procuration.

Le greffier recevra les émoluments fixés par le tarif général en vigueur.

Art. 3

Lorsqu'il résultera du procès-verbal dressé par le juge que le bailleur consent au renouvellement du bail et si le différend porte seulement sur le prix, la durée, les conditions accessoires ou sur l'ensemble de ces éléments, les parties seront renvoyées devant une Commission paritaire agricole.

Celle-ci aura pour mission d'établir le bail à renouveler ainsi que de fixer les indemnités d'éviction et de plus-value visées aux articles 5, 6 et 8.

Art. 4

Dans chaque canton, il sera créé une Commission paritaire agricole composée du juge de paix et de deux délégués représentant, l'un les fermiers, l'autre les propriétaires bailleurs.

Ces délégués seront élus à raison de six par canton, trois par les fermiers chefs d'exploitation, trois par les propriétaires bailleurs inscrits au rôle de la propriété foncière.

Les modalités de nomination et de fonctionnement des Commissions paritaires agricoles, ainsi que le tarif des frais exposés devant elles seront déterminés par décret contresigné par les Ministres de la Justice et de l'Agriculture.

Art. 4 bis

La Commission paritaire fixera le prix, la durée et les autres conditions du bail.

Elle pourra recourir à toute mesure d'information qu'elle jugera utile.

Pour la fixation des prix, elle devra tenir compte de toutes considérations de fait et, notamment, de la situation économique.

Art. 4 ter.

Elle examinera l'offre qui pourrait être faite par un tiers présenté par le propriétaire.

Elle vérifiera la sincérité et la réalité de cette offre que le propriétaire pourra accepter si le fermier ne peut faire une offre égale. Le prix du loyer sera alors fixé au montant de l'offre reconnue sincère et réelle.

Elle devra, en outre, examiner si cette offre est hors de proportion avec la valeur du loyer sur lequel le propriétaire pouvait raisonnablement compter. Dans ce cas, le fermier qui renoncera au renouvellement du bail en raison du prix excessif du loyer imposé par l'offre pourra réclamer une indemnité d'éviction dans les termes de l'article 5 ci-après.

Cette indemnité sera à la charge du nouvel occupant et versée par lui avant son entrée en jouissance, faute de quoi le propriétaire sera tenu au paiement sauf son recours contre le nouvel occupant.

Art. 4 quater.

Sauf accord entre les parties en cas de bail écrit comme de location verbale, la durée du nouveau bail imposé par la Commission sera égale à celle de l'occupation des lieux par le locataire sans toutefois pouvoir dépasser douze années.

Les autres conditions proposées par le propriétaire ou par les fermiers dans un intérêt légitime seront laissées à l'appréciation de la Commission, sauf à en tenir compte dans la détermination du prix.

En ce qui concerne le cheptel donné au fermier, en cas de renouvellement, le règlement prévu par les articles 1821 et 1826 du Code civil ne se fera pas et il n'y aura un règlement qu'en cas de départ du fermier.

Si le fermier n'accepte pas la décision de la Commission, il n'aura aucun droit à indemnité pour défaut de renouvellement du bail.

La décision sera signifiée aux parties par le greffier, par pli recommandé avec avis de réception.

Art. 4 quinquies.

Appel pourra en être relevé par déclaration au greffe du tribunal faite dans le délai de huitaine à dater de la réception, à

défaut de quoi, la décision rendue par la Commission sera définitive.

Dans la huitaine de cette déclaration, le Président du tribunal fera convoquer les parties devant lui par les soins du greffier. Il entendra leurs explications, celles du juge de paix et des délégués de la commission paritaire.

Il devra statuer dans le délai d'un mois du jour de l'appel. Sa décision sera définitive.

Art. 5.

Si le propriétaire refuse de renouveler le bail ou s'il refuse le renouvellement aux conditions déterminées en application des articles précédents, et si les motifs allégués par lui ne sont pas jugés graves et légitimes à l'encontre du fermier sortant, celui-ci aura droit à une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

La Commission paritaire déterminera le montant de cette indemnité, compte tenu de tous les éléments de perte que le fermier aura à subir et des gains dont il sera privé en suite de l'éviction.

Elle fixera également les conditions et délais de paiement de l'indemnité.

Les règles de la procédure seront celles fixées aux articles précédents.

Le propriétaire qui aura succombé pourra néanmoins, dans la quinzaine de la signification de la décision définitive, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, seront fixées conformément aux règles des articles 3 à 4 quinquies. Ce droit ne pourra être exercé qu'autant que le fermier sera encore dans les lieux et n'aura pas déjà loué ou acheté une autre exploitation agricole.

Art. 6

Le propriétaire aura le droit de refuser tout renouvellement de bail lorsqu'il reprendra le fonds loué, soit pour l'exploiter personnellement et effectivement, soit pour le faire exploiter par son conjoint, ses ascendants, descendants ou leur conjoint, pendant aux moins six années. Dans ce cas, il ne sera pas tenu de payer au fermier sortant l'indemnité d'éviction prévue à l'article 5, mais il devra lui restituer toute somme qui, à l'entrée en jouissance, lui aurait été versée soit au titre de « valeur de cession » soit à un titre équivalent.

Toutefois, si le fonds a été acquis par un producteur agricole déjà établi en vue d'agrandir celui qu'il exploite, le fermier sortant aura droit à l'indemnité prévue à l'article 5.

Le propriétaire qui veut exercer le droit de reprise, conformément au présent article, devra donner préavis par acte extrajudiciaire au fermier occupant deux ans aux moins avant l'expiration du bail.

Art. 7

Au cas où il viendrait à être établi à la charge du propriétaire qu'il n'a exercé la reprise du fonds que dans le but de faire fraude au droit du fermier, notamment par des opérations de location ou de revente, le fermier aura droit à une indemnité d'éviction.

Art. 7 bis

Pendant toute la durée du bail, la cession sera de droit après avis conforme de la Commission paritaire entre le fermier et ses enfants.

Art. 8

Le propriétaire sera tenu envers le fermier sortant qui aura amélioré le fonds loué, au payement d'une indemnité équivalente à la plus-value ainsi apportée à ce fonds. Cette disposition sera applicable qu'elle que soit la cause qui ait mis fin au bail.

Cette indemnité sera fixée au moyen de la même procédure que celle qui est prévue par l'article 5 pour la fixation de l'indemnité d'éviction.

Un état des lieux devra être dressé par les soins du propriétaire et du fermier, et à frais communs, dans les trois mois qui suivront l'entrée en jouissance.

Pour les baux en cours, cet état des lieux devra être établi dans les trois mois qui suivront la promulgation de la présente loi.

Art. 9

Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les stipulations et arrangements qui auraient pour conséquence de faire échec aux droits institués par la présente loi, sauf si ces clauses, stipulations et arrangements ayant pour but de fixer la sortie du fermier constituent des accords intervenus devant le juge.

Les baux ou promesses de baux consentis à des tiers pour la période qui doit suivre les baux en cours ne font pas échec au droit de renouvellement du fermier.

L'exercice, par le fermier, de son droit de renouvellement libère le propriétaire de toutes les obligations résultant des baux et promesses de baux consentis par lui à des tiers.

Art. 10

Pendant la durée de l'instance relative à la fixation du prix, le fermier sera tenu de continuer à payer les loyers échus au prix du bail dont le renouvellement est demandé sauf compte à faire, le cas échéant, entre propriétaire et fermier après fixation définitive du prix du nouveau bail.

Art. 11

A titre transitoire, et pour les baux qui auront moins de deux ans à courir à la date de la promulgation de la présente loi, la demande de renouvellement devra être formée avant l'expiration du bail et, au plus tard, dans les six mois qui suivront cette promulgation.

Art. 12

Si les conditions économiques se sont modifiées au point d'entraîner une variation de plus du quart de la valeur locative fixée par la Commission paritaire, les parties pourront demander la révision du prix fixé. Cette demande recevable dans les formes ci-dessus prescrites ne pourra être formée que trois ans au moins après l'entrée en jouissance du fermier et être renouvelée que tous les trois ans après que le nouveau prix aura été payé.

Art. 13

Lorsqu'un propriétaire voudra vendre son fonds — sauf dans le cas où la vente serait réalisée pour sortir d'une indivision et serait effectuée à titre de licitation, de partage d'ascendant ou autre, ou pour faciliter à un membre d'une même famille la reprise d'un bien patrimonial — le fermier jouira d'un droit de préemption dans les conditions ci-après et s'il n'est pas déjà propriétaire de plus de 50 hectares.

Le propriétaire devra faire connaître au fermier, par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de vendre le fonds et le prix qu'il en demande.

Dans le délai d'un mois, le fermier devra faire connaître s'il a l'intention d'acheter le fonds au prix indiqué.

Au cas où le propriétaire vendrait à un tiers son fonds soit avant l'expiration du délai d'un mois, soit à un prix inférieur à celui indiqué par lui à son fermier, celui-ci pourrait faire déclarer par le tribunal cette vente nulle et se faire déclarer acquéreur aux lieu et place de ce tiers pour le prix payé par celui-ci.

Lorsqu'une année se sera écoulée depuis l'envoi de la lettre recommandée par laquelle le propriétaire a fait connaître à

son fermier son intention de vendre, le propriétaire sera tenu de renouveler la procédure d'offre prévue à l'alinéa 2 du présent article sous peine des sanctions prévues à l'alinéa 4 du présent article.

L'acquéreur est tenu de faire connaître la vente au fermier par lettre recommandée avec accusé de réception; le fermier aura un délai d'un mois à dater de la réception de ladite lettre pour exercer son droit de préemption.

Dans le cas de vente par adjudication, le notaire qui reçoit l'acte ou l'avoué qui établit le cahier des charges, doit insérer dans cet acte ou cahier des charges une condition suspensive soumettant la conclusion de la vente à la non-demande d'achat du fermier dans le délai de trois semaines. Le notaire ou l'avoué devra informer par lettre recommandée le fermier de la vente ou de l'adjudication le lendemain au plus tard. Cette information ne sera pas nécessaire en cas d'adjudication précédée d'une publicité réglementée par la loi.

Toutes les questions soulevées en vertu du présent article sont portées devant le tribunal civil de la situation du fonds.

Le droit de préemption cessera d'exister en présence d'une aliénation à titre gratuit, donation avec ou sans charges, partage d'ascendant entre vifs ou testamentaire.

Le droit de préemption ne pourra être exercé que par le fermier lui-même et ne pourra être cédé en aucun cas.

Art. 14

La présente loi pourra être invoquée par les fermiers de nationalité étrangère qui appartiennent à des pays où existe, au profit des Français, une législation analogue protégeant la propriété culturale, ou qui ont des enfants ayant la qualité de Français.

Art. 15

Ne sont pas soumis à la présente loi les baux de chasse et de pêche.

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux exploitants de domaines congéables.

La loi du 8 février 1897 sera abrogée en tout ce qu'elle contient de contraire à la présente loi.

Art. 15 bis

Les baux à ferme, en cours le 26 novembre 1936, seront, de plein droit, prorogés d'un an, dans le cas où ils arriveraient à expiration avant la promulgation de la présente loi, sauf dans le cas où les parties seraient d'accord pour y renoncer, ou encore, lorsque l'une ou l'autre des parties aurait, avant le 21 mai 1927, conclu un autre bail à ferme.

Art. 16

Un règlement d'administration publique déterminera les conditions dans lesquelles la présente loi sera applicable à l'Algérie et aux colonies de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 21 mai 1937,

Le Président,

Signé : Edouard HERRIOT.

Les Secrétaires,

Signé : Louis MARTEL.

René ROLLIN.

Arsène GROS.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES GÉNÉRAUX

- AUBRY et RAU, *Cours de droit civil français*, Tome V. et IX. 5e édition
BAUDRY-LACANTINERIE et BARDE, *Obligations*, tome IV, 3e éd. 1908.
BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, *Du contrat de Louage*, tome I, 3e éd. 1908
A. COLIN et CAPITANT, *Cours élémentaire de droit civil français*, tome II, 7e éd. 1932.
DEMOLOMBE, *Cours de droit civil*, tome XXXI
DEMONTES et JAUFFRET, *Nouveau Code de commerce annoté*, tome I. Collection Fuzies Herman.
GUILLOUARD, *Traité du Louage*, tome I et II, 1884-1885.
JOSSERAND, *Cours de droit civil positif français*, tome I et II, 2e éd. 1932.
PLANIOL et RIPERT, *Traité pratique de droit civil français*, tome VI et VII par Esmein et Radouant, 1931.

OUVRAGES SPÉCIAUX ET THÈSES

- CAPITANT, *De la Cause dans les Obligations*, Dalloz, 1923.
DELOFFRE, *L'indemnité de plus-value au fermier sortant* These, Paris 1899
F. FICK, *Commentaire du Code fédéral des obligations (Suisse)*, 1911.
HIRIGOYEN, *La Propriété Culturelle*, These, Paris, 1930.
JOSSERAND, *De l'Esprit des Droits et de leur relativité. Théorie dite de l'Abus des droits*, 1927.
LAVEYRIE, *Code civil Portugais traduit et annoté*, 1898.
LEBRETON, *L'indemnité de plus-value au fermier sortant*, These, Paris, 1928.
MILHAUD, *La Propriété Commerciale*, These, Toulouse, 1935
PATRIARCHE, *Question dite de la Propriété Commerciale*. These, Dijon, 1926.
RIGAUD, *Le Droit réel. Histoires et Théories*, These, Toulouse, 1912.
G. RIPERT, *La Règle Morale dans les obligations*, 3e éd. 1935.
Le Régime démocratique et le Droit Civil Moderne, 1936
Annuaire de la Législation étrangère, 1875, 1883, 1900, 1906, 1923.

ARTICLES DE REVUES

- BOURGOIN, *De l'indemnité de plus-value au fermier sortant*, Revue Politique et Parlementaire, février 1900.
- CAPITANT, *Le Régime de la violation des Contrats*, Dalloz Hebdomadaire, 1934
- DIEVOET, *Un droit coutumier remarquable, l'indemnité de plus-value au fermier sortant en Belgique*, Revue trimestrielle du Droit Civil. 1914.
- DEMONTÈS, *La Propriété Commerciale*, Revue critique de Législation et de Jurisprudence, 1928.
- HITIER (H. et J.) *Les Problèmes de l'Agriculture*, Journal de l'Agriculture pratique, 24 et 31 Decembre 1927. Revue des Agriculteurs de France. Juillet-Aout 1929.
- JULLIOT DE LA MORANDIÈRE, *Rapport fait au Nom de la Commission d'études Législatives*, Bulletin de la société d'études législatives, 1923, No 2.
- GRANDEAU, *Le Mouvement Agricole*, Journal des Economistes, aout 1903
- G. RIPERT ET TEISSEIRE, *Essai d'une Théorie d'Enrichissement sans cause*, Revue trimestrielle, 1904.

RAPPORTS PARLEMENTAIRES

- Rapport sur le Projet de Code des Obligations et des Contrats (France-Italie)*. Imprimerie Nationale, Paris, 1929
- Rapport de M. Cautru sur les propositions de loi Jadé et Chabrun* J. O. Débats Parlementaires. Chambre. Session 1928. Annexe No 5396
- Rapport de M. Nicod sur le Projet de loi relatif à la Propriété Culturelle*. J. O. Débats Parlementaires. Chambre. Session 1937. Annexe No 2024.

IMPRIMERIE A. PUECH
ANDUZE (Gard)
